

<p><b>Sitzungsvorlage</b></p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt: 23 Immobilienmanagement</p>	<p><b>Vorlage- Nr:</b>      <b>VO/2017/0811-61</b></p> <p>Status:                      öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum:                      08.03.2017 Referent:                    Beese Thomas</p>						
<p><b>Bebauungsplanverfahren Nr. 242 F - Wohnen im Ulanenpark - für das Gebiet zwischen Kapellenstraße, Magdalenenstraße, Nürnberger Straße, Theresienstraße, Hedwigstraße, Erlichstraße und Jägerstraße</b></p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>05.04.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.04.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
05.04.2017	Bau- und Werksenat	Entscheidung					

- **Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Bericht über die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- **Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Beschluss über die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

## I. Sitzungsvortrag:

### 1. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Das Vorhaben wurde mit dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept zuletzt am 15.07.2014 dem Bau- und Werksenat zur Beschlussfassung für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgelegt.

In der Zwischenzeit wurde die Planung weiterentwickelt. Die in diesem Zusammenhang geführten Verhandlungen mit den Alteigentümern bezüglich der Mitwirkungsbereitschaft zu notwendigen Flächentauschen oder zum Verkauf von Flächen nahmen dabei sowohl zeitlich als auch planerisch Einfluss auf den Planungsverlauf.

Um ein aussagekräftiges Gesamtkonzept in Bezug auf die zu erwartenden Erschließungs- und Entwässerungsanlagen zu erhalten, wurde ein Fachbüro mit der Ausarbeitung einer Vorplanung beauftragt. Zeitgleich wurde über das Baureferat eine Koordinierungsgruppe gebildet, die in turnusmäßigen Arbeitsgesprächen diese Planungen unterstützte und verifizierte. Zum aktuellen Stand des Bebauungsplan-Entwurfes liegt nun ein belastbarer Planungsstand zur Gesamterschließung vor, der sich in den im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen widerspiegelt. In der jetzt vorliegenden Form sind sämtliche Belange u.a. aus verkehrstechnischer, feuerwehrtechnischer und entwässerungstechnischer Sicht berücksichtigt.

Zur Absicherung der Planung wurden weitere umweltrelevante Belange überprüft und Lösungsvorschläge erarbeitet. So wurde zur Ausarbeitung der für den Bebauungsplan erforderlichen Grünordnung ein entsprechendes Fachbüro beauftragt. Ferner wurde ein Schallschutzgutachten gefertigt, um eine nachhaltige Berücksichtigung der bestehenden und zu erwartenden Belastungen zu gewährleisten. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse wurden im Planungsprozess und zuletzt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

## **2. Umlegung und Grunderwerb**

Das städtische Immobilienmanagement hat die Ziele des Bebauungsplans zwischenzeitlich im Rahmen einer privaten Bodenordnung mit allen betroffenen Grundstückseigentümern durch notarielle Verträge umgesetzt. Im Wege dieser Tauschverträge konnte dabei sowohl sichergestellt werden, dass die Stadt Bamberg Eigentümerin sämtlicher Erschließungsflächen wird, als auch, dass alle Bauplätze im Geltungsbereich sofort nach Abschluss der Erschließungsarbeiten bebaubar sein werden, ohne dass es zusätzlicher vertraglicher Regelungen unter den Privateigentümern bedarf. Angesichts dieser positiven Entwicklung hat der Umlegungsausschuss in seiner Sitzung vom 21.04.2016 beschlossen, auf die Einleitung eines amtlichen Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff. BauGB zu verzichten.

Die Flächen für den Einzelhandels- und Wohnkomplex in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes sowie für das Gesundheitszentrum unmittelbar südlich davon sind bereits an die Vorhabenträger veräußert. Die Erteilung der Baugenehmigungen bzw. sogar der Beginn der Tiefbauarbeiten für die jeweiligen Tiefgaragen sind bereits erfolgt.

## **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß dem Beschluss des Bau- und Werkssenates vom 15.07.2014 wurde die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 242 F in der Fassung vom 15.07.2014 lag nach fristgerechter Bekanntmachung in der Zeit vom 22.09.2014 bis zum 13.10.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die in der Auslegungszeit eingegangenen Bitten um Fristverlängerungen wurden zugelassen und im Abwägungsprozess berücksichtigt.

## **4. Behandlung der Anregungen**

Während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gingen die nachfolgenden Schreiben ein. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in der Anlage 1 tabellarisch und bei den Privatpersonen anonym (Bürger A – N) behandelt.

### 4.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| 1. Arbeitsgemeinschaft der Älteren Bürger Bamberg A.R.G.E | mit Schreiben vom 03.08.2014 |
| 2. Ordnungsamt  | mit Schreiben vom 05.09.2014 |
| 3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken              | mit Schreiben vom 23.09.2014 |
| 4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten          | mit Schreiben vom 25.09.2014 |
| 5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege                | mit Schreiben vom 29.09.2014 |
| 6. Bayernwerk AG  | mit Schreiben vom 29.09.2014 |
| 7. Deutsche Telekom Technik GmbH                          | mit Schreiben vom 30.09.2014 |
| 8. Wirtschaftsförderung                                   | mit Schreiben vom 30.09.2014 |
| 9. Bauordnungsamt   | mit Schreiben vom 01.10.2014 |
| 10. Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg              | mit Schreiben vom 06.10.2014 |
| 11. Familienbeirat Bamberg                                | mit Schreiben vom 07.10.2014 |

12. Zentrum Welterbe Bamberg	mit Schreiben vom 07.10.2014
13. Stadtjugendamt	mit Schreiben vom 08.10.2014
14. Amt f. Umwelt-, Brand-, u. Katastrophenschutz	mit Schreiben vom 09.10.2014
15. Bürgerverein Wunderburg e. V.	mit Schreiben vom 10.10.2014
16. Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg	mit Schreiben vom 13.10.2014
17. Immobilienmanagement	mit Schreiben vom 13.10.2014
18. Kabel Deutschland	mit Schreiben vom 14.10.2014
19. Stadtwerke Bamberg	mit Schreiben vom 15.10.2014
20. Freiwillige Feuerwehr Bamberg	mit Schreiben vom 31.10.2014
21. Fleischerinnung Bamberg Stadt und Land	mit Schreiben vom 20.12.2014

#### 4.2 Öffentlichkeit

1. Bürger A	mit Schreiben vom 25.09.2014
2. Bürger B	mit Schreiben vom 29.09.2014
3. Bürger C	mit Schreiben vom 29.09.2014
4. Bürger D mit mehreren Unterschriften lokaler Gewerbetreibender	mit Schreiben vom 05.10.2014
5. Bürger E im Namen weiterer Unterzeichner	mit Schreiben vom 11.10.2014
6. Bürger F	mit Schreiben vom 12.10.2014
7. Bürger G	mit Schreiben vom 13.10.2014
8. Bürger H	mit Schreiben vom 18.10.2014
9. Bürger I	mit Schreiben vom 10.11.2014
10. Bürger J	mit Schreiben vom 10.09.2015
11. Bürger K	mit Schreiben vom 03.03.2016
12. Bürger L	mit Schreiben vom 04.04.2016
13. Bürger M	mit Schreiben vom 23.05.2016
14. Bürger N	mit Schreiben vom 05.11.2016

#### **5. Änderungen und Ergänzungen des städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplanentwurf Nr. 242 F**

An der grundsätzlichen städtebaulichen Ausprägung und Grundordnung des Planungskonzepts vom 15.07.2014 wurde festgehalten. Bedingt durch die Verhandlungsergebnisse mit den Alteigentümern, der weiteren Präzisierung der technischen Belange, u.a. der Erschließung und Entwässerung, der Entwicklung und teilweise bereits erteilten Genehmigungen für die ersten zwei Bauabschnitte sowie der Berücksichtigung der Anregungen aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, ergeben sich die nachfolgend kurz beschriebenen Änderungen und Ergänzungen des Rahmenplanes:



Städtebaulicher Entwurf vom Juli 2014



Städtebaulicher Entwurf April 2017

### Änderungen im Eckbereich Jägerstraße/Kapellenstraße (GE 1 jetzt MI 1)

Grundsätzlich wird an der städtebaulichen und architektonischen Grundintention für diese aus städtebaulicher Sicht wichtige Ecksituation weiter festgehalten. Berücksichtigt wurde in der jetzt vorliegenden Fassung die zwischenzeitlich genehmigte Planung. Diese beruht im Wesentlichen auf den planungsrechtlichen Kernaussagen des „alten“ noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 242 E, dem Entwurfskonzept des aus dem durchgeführten Interessenbekundungsverfahren ausgewählten Vorhabenträgers und den gestalterischen und städtebaulichen Empfehlungen des Gestaltungsbeirates.

Die Ausgestaltung der Geschosse bleibt mit max. vier Geschossen gleich. Allerdings ist das letzte Geschoss als zurückspringendes Staffelgeschoss auszubilden, um die max. Gebäudehöhe zur Jäger- und zur Kapellenstraße an der straßenständigen Gebäudeflucht auf drei Geschosse zu begrenzen. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist ein Mischgebiet angedacht, welches durch Gutachten belegt, auch den Einzelhandel in der vorgesehenen Größe von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässt.

Für das konkrete Vorhaben eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Quartiersversorger im Erdgeschoss wurde zuletzt mit Beschluss des Bau- und Werkssenats vom 09.11.2016 und Baugenehmigung vom 08.12.2016 die bauordnungsrechtliche Legitimation für eine rasche Umsetzung erwirkt.

### Bebauung an der Erlichstraße – Gesundheitszentrum (WA 1 jetzt MI 2)

Die Planung sieht ein multifunktionales Gesundheitszentrum mit Praxen, Apotheke, Café, Wohn-/Pflegeapartements mit Tagespflege (Kooperation mit der Sozialstiftung), Wohnungen und Tiefgarage vor. Das konkrete Vorhaben durchlief einen längeren Planungsprozess und wurde u. a. auch mehrmals im Gestaltungsbeirat behandelt. Aufgrund der sehr komplexen Anforderungen an die geplanten Nutzungen wurde an dieser Stelle die städtebauliche Figur entsprechend geändert. Es liegt nun ein allseitig geschlossener Block vor, der den neu zu schaffenden Quartierseingang an seiner Südseite gegenüber dem Quartiersversorger deutlich fasst. Die bisher schon vorgesehene Geschossigkeit zur Erlichstraße mit vier Geschossen wird im Bebauungsplan-Entwurf für den gesamten Baukörper übernommen. Aus städtebaulichen und architektonischen Gründen ist das vierte Geschoss zu allen Seiten nach Art eines Staffelgeschosses eingerückt.

Der Bau- und Werkssenat hat in seiner Sitzung am 09. November 2016 der Erteilung der Baugenehmigung für das konkrete Bauvorhaben der Stadtbau GmbH zugestimmt. Zur Umsetzung des Vorhabens wurden Befreiungen von dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 242 E erteilt. Das Bauvorhaben der Stadtbau GmbH hat sich dabei bereits an den Festsetzungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans Nr. 242 F ausgerichtet, so dass im Verhältnis zwischen dem Hochbauvorhaben und dem Bebauungsplan Nr. 242 F (in der aktuellen Fassung) keine Abweichungen bestehen.

### Bebauung nördlich der zentralen Grünfläche (WA 2, WA 4 und WA 7)

Die ursprünglich drei einzelnen Baukörper wurden aufgrund städtebaulicher und erschließungstechnischer Anforderungen zu zwei Baukörpern zusammengefasst. Die Geschossigkeit (bisher III) wurde angesichts der sehr hohen Wohnungsnachfrage in Bamberg im Sinne einer maßvollen und konzeptionell vertretbaren Nachverdichtung um ein zusätzliches Staffelgeschoss auf III + ST erhöht. Aufgrund planerischer Überlegungen im Zusammenhang mit den notwendigen Tiefgaragen wurden die Baukörper etwas nach Norden verschoben.

### WA 6

Bezogen auf die Typologie des Rahmenplanes wird die grundsätzliche Ordnung beibehalten. Nur die numerische Zuordnung des Baugebietes wird von ursprünglich WA 6 im Rahmenplan auf WA 2 im Bebauungsplan-Entwurf angepasst.

### WA 9

Das Baugebiet Nr. 9 des Rahmenplans ist jetzt WA 7 im Bebauungsplan-Entwurf. Aufgrund der weiter oben beschriebenen Verhandlungen mit dem Eigentümer der Kapellenstraße 26a haben sich hier Anpassungen der geplanten Grundstückszuschnitte ergeben. Des Weiteren hat sich die Anforderung ergeben, den weiter öst-

lich vorgesehenen öffentlichen Spielplatz über einen Fußweg an die Planstraße C anzubinden. In der Folge wurden die Baurechte bzw. Baukörper von ursprünglich 8 auf jetzt 7 reduziert.

#### WA 11

Dieses Baugebiet wurde zugunsten des jetzt geplanten öffentlichen Spielplatzes und der damit verbundenen Schaffung hochwertiger Freiflächen reduziert und trägt jetzt die Bezeichnung WA 8.

#### Bebauung entlang der Hedwigstraße (WA 12 und 13)

Hier wurde zugunsten der Verbesserung der städtebaulichen Vermittlungsfunktion zwischen den Bestandsgebäuden an der Erlichstraße und den fünfgeschossigen Baukörpern an der Ecke Theresienstraße/Hedwigstraße eine Rücknahme der Höhe von ursprünglich drei Geschossen auf jetzt zwei Geschosse + Staffelgeschoss (WA 13) im südlichen Bereich und nördlich anschließend (WA 12) von ursprünglich vier Geschossen auf jetzt drei + Staffelgeschoss vorgenommen.

#### Zentrale Reihenhäuser (WA 3, 5 und 8)

Während die Anzahl der Häuser (22 Einheiten) unverändert bleibt, wurden lediglich die Stichstraßen (jetzt Planstraßen B1 und B2, vormals D1 und D2) leicht verkürzt. Dies ist aufgrund der Abstimmungen im Rahmen der Fortschreibung der Erschließungsplanung und zugunsten eines gefälligeren Übergangs zur zentralen „Grünlinie“ geschehen.

#### Zweite Reihe hinter dem Bestand an der Erlichstraße (WA 15 bis WA 18)

Aufgrund der Verhandlungen mit den Alteigentümern und den daraus hervorgegangenen Vereinbarungen wurde von der ursprünglich versetzt angeordneten Baukörpersituierung entlang der Planstraße D (jetzt Planstraße B) Abstand genommen. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang auch die topographischen Zwangspunkte, die eine Abböschung von der Planstraße B hin zu den Höhenlagen der Bestandsgrundstücke an der Erlichstraße ergeben. Die geplante Straße (Planstraße B) liegt höher als das derzeitige Gelände. In diesem Zusammenhang wurden die Haustypen parallel der Planstraße ausgerichtet und bis fast an die Straßenkante verschoben. So ist die Möglichkeit gegeben, eine funktionale Zufahrt über die Planstraße in den rückwärtigen Hofbereich zu ermöglichen. Weiter wird durch die damit einhergehende Verlagerung der Stellplätze in den Innenbereich die Qualität des Straßenbildes an der Planstraße B verbessert.

Aus städtebaulicher Sicht wird durch die Festsetzung eines Staffelgeschosses eine klare Kante zur Planstraße geschaffen und gleichzeitig eine vermittelnde Geste zwischen dem Bestand an der Erlichstraße und den zentralen Reihenhäusern erzeugt.

#### Baulückenschluss an der Erlichstraße (WA 19)

Im Prinzip ist hier nur eine geringfügige Anpassung erfolgt. Die ursprünglich dreigeschossige Formulierung wurde jetzt an die Eigenart der Nachbarbebauung angepasst und folgt nun mit zwei Geschossen + Dachgeschoss dem typischen Ortsbild.

#### Ergänzender Baulückenschluss an der Erlichstraße

Aufgrund des Fortschreibens der städtebaulichen Konzeption und der Erkenntnisse aus den Verhandlungen mit den Alteigentümern, wird ein Lückenschluss zwischen den Hausnummern Erlichstraße 15 und 23 vorgesehen. Hier wird in konsequenter Weise die maßvolle Verdichtung des bestehenden Blockrandes unterstützt.

#### Verlauf der Planstraße A oberhalb des Einmündungsbereiches zur Erlichstraße

Aufgrund der Fortschreibung der Erschließungsplanung, u. a. unter Berücksichtigung fahrgeometrischer Anforderungen und topographischer Zwangspunkte, wurde der Straßenverlauf entsprechend abgeändert. Der Verlauf folgt jetzt nicht mehr der nördlichen Grundstücksgrenze der Erlichstraße 15 sondern erstreckt sich entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze des MI 2 vormals WA 1. In diesem Zusammenhang wurde auch der geplante Baumstandort verlagert.

## Planstraßen und Erschließung

Das grundsätzlich erarbeitete Erschließungskonzept wurde beibehalten und weiterentwickelt. Der im Rahmenplan im Rückraum der Kapellenstraße angedachte Erschließungsweg für die Alteigentümer wird als privates Geh- und Fahrrecht für die Anlieger ausgewiesen. Eine weitere Zufahrt für eine bestehende Garage wird mit eingeplant. Zudem wurde an der Hedwigstraße eine Zufahrt (Feuerwehruzufahrt) für das MI 3 (vormals WA 11) vorgesehen.

### **6. Beschluss über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigung der Planung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Es wird beantragt, die vorgeschlagene Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen, den Bebauungsplan-Entwurf vom 05.04.2017 zu billigen und den Auftrag, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, an die Verwaltung zu erteilen.

### **II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werksenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werksenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
3. Der Bau- und Werksenat billigt die im Sitzungsvortrag vorgeschlagene Behandlung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 242 F vom 05. April 2017 sowie den Entwurf der Begründung vom 05. April 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Der Bau- und Werksenat beauftragt das Baureferat, zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 242 F vom 05. April 2017 sowie zum Entwurf der Begründung vom 05. April 2017 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

### III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

#### **Anlage/n:**

Anlage 1 – Tabellarische Behandlung der Stellungnahmen

Anlage 2 – Glaskontor Konzept Juli 2014

Anlage 3 – Glaskontor Entwurf April 2017

#### **Verteiler:**

-



# Bebauungsplanverfahren Nr. 242 F „Wohnen im Ulanenpark“

für das Gebiet zwischen Kapellenstraße, Theresienstraße, Hedwigstraße, Erlichstraße und Jägerstraße

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 E

Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

## Tabellarische Auflistung der eingegangenen Stellungnahmen

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Vorbemerkung:			<p>Überarbeitetes Konzept:</p> <p>Das vorliegende Konzept wurde im Vergleich zum Stand Juli 2014 modifiziert. Die grundlegende städtebauliche Struktur und Ordnung wird jedoch beibehalten. Aufgrund der erfolgten Abstimmungen mit den Alteigentümern ergaben sich wesentliche Änderungen der Gebäudetypologien südlich der Planstraße D. Anstelle der „treppenförmigen“ Reihenhäuser (WA 14 – 18) sind jetzt zweigeschossige Geschosswohnungszeilen mit Staffelgeschoss (WA 12 – 15) angeordnet. Im zentralen Bereich südlich der „Grünlinse“ wurden die zwei ursprünglichen Bautypen durch einen universellen Bautyp ersetzt. Nördlich der „Grünlinse“ wurden die ursprünglich drei Baukörper (WA 2 bis 7) durch jetzt zwei Baukörper (WA 2) ersetzt. Dies vereinfacht die Erschließung der Tiefgaragen und bildet eine stärkere städtebauliche Kante aus. Die Reihenhauszeile WA 9 wird zugunsten der an der Kapellenstraße befindlichen gewerblichen Nutzung (MI 3) zur Gewinnung der hierfür erforderlichen Stellplätze um ein Reihenhaus verkürzt. Die ursprünglich als öffentliche Erschließung geplante Planstraße A dient jetzt ausschließlich für private Zwecke und zur rückwärtigen Erschließung der Gartenflächen der Anlieger Kapellenstraße. Das ursprüngliche GE 1, jetzt MI 1, im Eckbereich Kapellen- / Jägerstraße wurde an die Erfordernisse des Quartiersversorgers angepasst und stellt die Planung des Vorhabens dar. Eine weitere wesentliche städtebauliche Veränderung wird im WA 1, jetzt MI 2, vorgenommen. Die ursprünglich nach Norden hin geöffnete V-förmige Figur wird geschlossen. Die Geschossigkeit wird insgesamt auf vier Geschosse er-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>höht, wobei die vierte Ebene als umlaufendes Staffelgeschoss ausgebildet ist. Eine weitere Änderung wurde am Straßenverlauf der Planstraße A vorgenommen. Der Anschlussbereich zur Planstraße A wurde entlang des MI 1 im rechten Winkel zur Kapellenstraße ausgerichtet, was der Verbesserung des Einmündungsbereichs Rechnung trägt. Ferner wurde der Straßenverlauf von der Erlichstraße aus kommend so abgeändert, dass dieser jetzt parallel zur südöstlichen Kante des Plangebietes MI 2 verläuft. Dies trägt zu einer optimalen Fahrdynamik und Straßengeometrie bei.</p>
<b>A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>				
1.	<b>Arbeitsgemeinschaft der Älteren Bürger Bamberg A.R.G.E.</b>	03.08.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ARGE unterstützt Planungsziel Wohngebiet an Bedürfnissen v. Familien, jungen u. alten Menschen zu orientieren u. unterschiedliche Wohnformen zu ermöglichen.</li> <li>- Haben einige Anregungen (verknüpft mit Bedürfnissen älterer BürgerInnen): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten</li> <li>• Generationenübergreifende u. demografisch ausgerichtete Wohnprojekte (Sitzungsvortrag Verwaltung 03.07.2013)</li> <li>• Baugebiet könnte Möglichkeiten z. B. für Genossenschaftsmodelle bieten</li> </ul> </li> <li>- In Bamberg fehlt bezahlbarer Wohnraum, wichtig ist: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine, bezahlbare u. barrierefreie Wohnungen für ältere BürgerInnen</li> <li>• Langes sicheres Wohnen soll möglich sein, durch technische Hilfen z. B. SOPHIA Projekt Villachstraße</li> </ul> </li> <li>- selbstbestimmtes Wohnen im vertrauten Umfeld setzt gute Vernetzung älterer BürgerInnen voraus, Planung sollte berücksichtigen, dass: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontaktaufnahme u. -pflege muss (Trefforte, Gemeinschaftsräume) im Quartier möglich sein</li> <li>• Bislang nicht definierte kleinere Fläche könnten mit Unterstützung von Fachkräften durch die Bewohne-</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Der überarbeitete städtebauliche Entwurf bietet mit seiner Lage und Struktur die vorgeschlagenen Möglichkeiten. Hinsichtlich der Verwertung und Vermarktung der Flächen können auch Genossenschaftsmodelle zur Anwendung kommen. Im Bebauungsplanverfahren können hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine verbindliche Festlegung ist im Bebauungsplan jedoch nicht möglich.</li> <li>- Der planerische Vorschlag und der daraus entwickelte Bebauungsplan schafft hierzu eine grundsätzliche Möglichkeit. Aufgrund der relativ dichten Bebauung kann auch ein wirtschaftlicher Aspekt in Bezug auf die Baupreisbildung erzielt werden.</li> <li>- Der vorliegende Entwurf ermöglicht besonders im Bereich des Geschosswohnens solche Betreuungs- bzw. Unterstützungskonzepte. Es ist geplant, dass ein entsprechendes Angebot im Zusammenhang mit einem öffentlichen Träger bereits zeitnah verwirklicht werden kann. Die Umsetzung der ersten beiden Bauabschnitte wurde bereits angegangen. Neben der Etablierung eines</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>rlinnen zu späteren Zeitpunkt beplant werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einrichtungen zur pflegerischen Unterstützung in der Nähe des sozialen Umfeldes erforderlich und sollten mit angeboten werden.</li> </ul> <p>Mit interessierten Wohlfahrtsverbänden sollte die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung stadtteilbezogener Einrichtungen (Tagespflege) sowie</li> <li>• stadtteilbezogene Angebote des Mehrgenerationenwohnens (Bamberg Ost – Caritasverband, Gaustadt – Quartiersmanagement)</li> <li>• Übergänge zu stationärer Hilfe der Pflege im Stadtteil geprüft werden</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gehen von Fördermöglichkeiten für solche Planungsbausteine aus (auf Basis von Stiftungen, dem Bund, dem Land oder der EU).</li> <li>- Genannte Vorschläge, die sich mit sozialen Wünschen beschäftigen, gehen über Planungsanforderungen hinaus. Erhalt u. Unterstützung sozialer Netzwerke hat finanzpolitische Bedeutung wie z. B. Projekte d. Bertelsmann-Stiftung u. Stiftung Liebenau unterstreichen.</li> <li>- Planung Glaskontor bietet Bamberg Chance zur Entwicklung eines Gesamtkonzeptes, welches Folgen des demographischen Wandels mitdenkt. A.R.G.E ist gerne bereit sich in die Planung einzubringen.</li> </ul>	<p>Quartiersversorgers im I. Bauabschnitt ist im II. Bauabschnitt ein multifunktionales Gesundheitszentrum mit barrierefreien Wohnungen, Betreuungskonzepten, einer Tagespflege sowie weiteren Arztpraxen und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Somit sind im Plangebiet bereits die Grundvoraussetzungen geschaffen, dass ältere Menschen möglichst lange in ihrem häuslichen Umfeld und selbstbestimmt leben können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das geplante Konzept bietet mit seiner Lage und Struktur die vorgeschlagenen Möglichkeiten.</li> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>
2.	<b>Ordnungsamt (A 30)</b>	05.09.2014	- keine Einwendungen	- Kenntnisnahme
3.	<b>Amt f. Ländliche Entwicklung Oberfranken</b>	23.09.2014	- keine Bedenken, weitere Beteiligung nicht mehr erforderlich	- Kenntnisnahme

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
4.	<b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kitzingen</b>	25.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einwände, Hinweis auf Stellungnahme vom 23.07.13</li> <li>- <i>Kollegen des Amtes für Landwirtschaft und Forsten Bamberg haben Informationen an Abt. Gartenbau Kitzingen AELF Kitzingen (zuständig für gärtnerische Belange) weitergegeben</i></li> <li>- <i>von Abt. Gartenbau bestehen keine Einwände</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>
5.	<b>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b>	29.09.2014	<p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stärkerer Bezug auf die ursprüngliche Leitidee - Wettbewerb 90er Jahre wird begrüßt, ansonsten keine Bedenken.</li> </ul> <p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Untere Denkmalschutzbehörde/Stadtarchäologie wird gesonderte Stellungnahme abgeben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>
6.	<b>Bayernwerk AG</b>	29.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Plangebiet befindet sich ein Nachrichten Kabel, Schutzzonenbereich beträgt für Aufgrabungen je links/rechts d. Trasse 0,5 m.</li> <li>- Gegen Planvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn Bestand, Sicherheit u. Betrieb eigener Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach weiterer Abklärung konnte mit Mail der Bayernwerke vom 24. Januar 2017 die Information gewonnen werden, dass die betroffene Leitung nicht mehr im Betrieb ist. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist somit nicht notwendig.</li> </ul>
7.	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	30.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planentwurf sieht keine Gehwege vor, Leitungen können nur in Fahrbahn untergebracht werden, führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei Bauausführung, Unterhalt u. Erweiterungen.</li> <li>- Bitten zumindest Gehweg o. ausreichend breiten unbefestigten Randstreifen auf eine Straßenseite f. Leitungszone vorzusehen, spätere Aufgrabung können so vermieden werden.</li> <li>- zu Koordinierungen sollen Maßnahmen Dritter mitgeteilt werden.</li> <li>- auf rechtzeitige Koordinierung mit anderen Baumaßnahme z. B. Straßenbau wird hingewiesen, mind. 5 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Entwurf hat zwei übergeordnete Haupterschließungen (Planstraßen A und B). Die nahezu gesamte Erschließung für Kfz ist als verkehrsberuhigte Mischfläche (Spielstraße) angedacht. In diesem System ist keine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn vorgesehen. Einziger gesonderter Bereich, der als Tempo 30 Zone mit einseitigem Gehsteig ausgelegt wird, ist die Einmündung der Planstraße A von der Kapellenstraße aus bis zum zentralen Rad- und Fußweg. Im Zuge der Planung für die Erschließungsmaßnahmen werden Koordinations- und Abstimmungsgespräche mit den Spartenträgern durchgeführt.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
8.	<b>Wirtschaftsförderung</b>	30.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartiersversorger wird positiv gesehen, leistungsfähiger Lebensmittelmarkt stellt Versorgung der Bevölkerung sicher, Betreiber des Comet Marktes (Friedrich-Ebert-Straße) ist vorrangig zu berücksichtigen, es wurde bei Übernahme 2010 zugesichert, dass dieser in die engere Auswahl kommen würde.</li> <li>- Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen wird begrüßt, Nachfrage aus Wirtschaft ist groß und setzt Wohnraumangebot voraus.</li> <li>- Dienstleistungsflächen in marktgerechter Größe (ab 80 bis 300 m²) werden empfohlen, entsprechendes Angebot könnte Nachfrage teilweise befriedigen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für den Bereich Jäger-/Kapellenstraße wurde zwischenzeitlich ein Interessensbekundungsverfahren durchgeführt. Der ausgewählte Investor (Sontowski &amp; Partner) hat zwar zugesichert, dass der Betreiber des Marktes in der Friedrich-Ebert-Straße auch den neuen Markt betreiben kann, allerdings hat der Betreiber zwischenzeitlich auf die Übernahme verzichtet.</li> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>
9.	<b>Bauordnungsamt / Denkmalpflege (A 62)</b>	01.10.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- direkte Auswirkung auf Denkmalbestand nicht ersichtlich, denkmalpflegerische Belange stehen nicht entgegen.</li> <li>- soweit Reithalle als Zeitzeugnis erhalten werden soll, würde dies begrüßt.</li> <li>- archäologische Belange sind nach Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (Auffinden von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Da die Reithalle nach Prüfung des Landesdenkmalamtes keine zu erhaltende historische Substanz darstellte und das Gebäude nur mit erheblichen Einschränkungen für die Funktion eines Quartiersversorgers ertüchtigt hätte werden können, ist zwischenzeitlich der Rückbau erfolgt.</li> </ul>
10.	<b>Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg</b>	06.10.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf Gültigkeit der Stellungnahme vom 30.07.13 wird hingewiesen:</li> <li>- <i>es liegen keine Bedenken vor.</i></li> <li>- <i>bezüglich nordöstlicher Bahnlinie Nürnberg – Bamberg muss sichergestellt sein, dass Eisenbahnbetrieb auf Bahnstrecke durch spätere Bebauung o. sonst. Nutzung sowie irgendwelche Bepflanzungen weder gestört noch beeinträchtigt wird; hier ggf. Deutsche Bahn AG als Nachbar d. Areal zu beteiligen (DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Süd, Sandstraße 38-40; 90443 Nürnberg).</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Für das Vorhaben liegt eine lärmtechnische Untersuchung vor (Schalltechnische Untersuchung; Bebauungsplan 242 F „Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen im Ulanenpark“; Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieur AG, Beratung in Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017). Aufgrund der hier zugrunde gelegten Werte wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, die sowohl die Belange der Bahn und die der zukünftigen Neubebauung zu</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Wohnzwecken berücksichtigen. Eine Beeinträchtigung der Bahnlinie durch Bepflanzungen ist nicht zu erwarten.</p>
11.	Familienbeirat Bamberg	07.10.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AK „Wohnen u. Verkehr“ begrüßt stärkere Orientierung an Leitidee aus den 90er Jahren, Entwurf wird als der bisher gelungenste grundsätzlich befürwortet.</li> <li>- zentrale grüne Linse und Randgrün wird sehr begrüßt, bietet Möglichkeiten für Kinder (Abenteuergelände) – weniger Spielgeräte mehr natürlicher Bewuchs, Bäume, Büsche, Wiese, Errichtung eines Biotops; solche Flächen in Stadt sehr wichtig; zentrale Linse gut geeignet für generationenübergreifenden Treffpunkt, da auch gut zu Fuß erreichbar.</li> <li>- geplante Verkehrsführung sehr gut, Autos müssen nicht mittig durch Wohnanlage fahren, erhöht Sicherheit besonders für Radfahrer (Kinder); geplante Einbahnregelung (Planstraße D) wird begrüßt, Schilder zur Verdeutlichung erforderlich.</li> <li>- Abstellmöglichkeiten f. Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen noch großzügiger gestalten (besonders bei Geschosswohnen), bei Reihenhäusern erscheint Fahrradschuppen im Garten dafür als ausreichend.</li> <li>- ÖPNV vorhanden, weitere Haltestellen einzurichten sollte geprüft werden.</li> <li>- bei Bau von TG sollte nachfolgendes berücksichtigt werden: benutzerfreundliche Gestaltung, frauenfreundliche Planung (Belichtung – mehr Sicherheit u. Angstfreiheit), durchdachte/übersichtliche Wegeführung und Parkplatzanordnung, direkt in Wohnungen führende Aufzüge und Vermeidung dunkler/uneinsehbarer Ecken.</li> <li>- Höfe, Wege u. Parkplätze sind aus Sicherheitsgründen (besonders Schutz von Kindern u. älteren Menschen) angemessen zu beleuchten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme Gegenstand der jeweiligen Gebäudeplanung</li> <li>- Das Plangebiet ist mit den Haltestellen Friedrich-Ebert-Str. und Wunderburgschule bereits sehr gut an das ÖPNV Netz angebunden.</li> <li>- Kenntnisnahme Gegenstand der jeweiligen Gebäudeplanung</li> <li>- Kenntnisnahme Gegenstand der jeweiligen Gebäudeplanung</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahversorgungssituation erscheint ausreichend, keine Neuansiedlung zur Vermeidung von Konkurrenz für ansässige Gewerbetreibende (Metzgereien, Bäckereien); Umzug von best. Nahversorger in Gebiet erscheint positiv; vorgesehene Einrichtung Sozialstation in diesem Bereich wird sehr begrüßt, geeigneter Träger erforderlich.</li>   <li>- Familienfreundlichkeit ist besonderes Anliegen: Preisgestaltung, preisgünstige Wohnungen und finanzierbar für höchstens mittlere Einkommen (Schwerpunkt Familien auch mit mehr Kindern) sind zu beachten; Wohnraum ist in Bamberg knapp und wertvoll, gerade deswegen sollte Abwanderung aus Stadt verhindert werden – da Leben in der Stadt zu teuer; Schaffung eines zentralen Wohngebietes schafft hier Möglichkeiten, Anreize zu bieten sich hier anzusiedeln.</li>   <li>- Energiefrage ist auch wichtiger Punkt; ist regenerative Versorgung geplant? Solaranlagen auf großen Dächern und BHKW sollten berücksichtigt werden.</li>   <li>- Bebauungsplan wird grundsätzlich befürwortet, dringend benötigter Wohnraum sollte bald zur Verfügung stehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme Als zweiter Bauabschnitt ist ein Gesundheitszentrum geplant. Hier konnte als Kooperationspartner die Sozialstiftung Bamberg gewonnen werden. Umgesetzt wird dabei ein Modell, welches neben Arztpraxen und Apotheke auch eine Tagespflegestation vorsieht. Weiter ist ein Betreuungskonzept vorgesehen, mit zentralem Quartiersmanagement und einem kleinen Café, das auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll. Somit ist der gegebenen Anregung entsprechend Rechnung getragen.</li>   <li>- Aufgrund der relativ hohen Baudichte können möglicherweise auch Effekte auf die Preisgestaltung generiert werden. Da für das Plangebiet bereits Baurecht besteht, kann ein Wohnbaulandmodell hier nicht mehr greifen.</li>   <li>- Grundsätzlich sind die Klimaziele der Stadt Bamberg zu berücksichtigen. Ein Aspekt hierzu ist der Ausbau eines Nahwärmenetzes. Hierzu werden im Anfangsstadium der baulichen Entwicklung u. a. die Möglichkeiten für eine Integration eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) geschaffen. Durch die rechtlichen Rahmenbedingungen z. B. Energieeinsparverordnung (EnEV) oder das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) werden durch den Gesetzgeber entsprechende Vorgaben gemacht. Eine Umsetzung dieser Vorgaben wird z. B. durch die geplanten Dachformen als Flachdächer wesentlich erleichtert.</li>   <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><b>Ergänzende Fragen zur Bebauungsplanung</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bis wann ist realistischer Weise mit einer konkreten Bebauung zu rechnen? - Aus Infoveranstaltung konnte entnommen werden, dass Bebauung erst möglich ist, wenn Verhandlungen mit Privateigentümern erfolgreich waren, zeitnahe Realisierung war für suchende Familien wichtig, Hoffnung wurde schon verbraucht.</li> <li>2. Wie kann man erreichen, dass der Wohnraum für Familien bezahlbar bleibt? Kann Wohnlandmodell (oder ähnliche Modelle) genutzt werden? Baut die Stadt selbst bzw. Bauträger, werden Grundstücke einzeln verkauft u. individuell bebaut? Welche Fördermittel(-möglichkeiten) gibt es?</li> <li>3. Die Wohnanlage sollte in der konkreten Gestaltung auch Formen gemeinschaftlichen Wohnens erlauben (incl. Gemeinschaftsraum). In Verbund mit geplanter Sozialstation sollte auch Raum für Sozialberatung u. Quartiersmanagement sein. Ist dies möglich?</li> <li>4. Noch eine Frage zum Planungsbereich: Das Gebäude „Th 2“ (Ecke Kapellenstraße/Theresienstraße) gehört doch der Stadt. Es verwundert, warum dieses nicht in die Bebauung einbezogen wurde?</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die ersten beiden Vorhaben auf dem Gelände wurden umfassend zwischen der Stadt und den Investoren abgestimmt u. a. mit Beratung im Stadtgestaltungsbeirat der Stadt Bamberg. Derzeit befinden sich Planungen für die ersten zwei Bauabschnitte (Ansiedlung eines Nahversorgers mit weiteren Mischflächen im Eckbereich Kapellen-/Jägerstraße und Errichtung eines Gesundheitszentrums im Bereich der Erlichstraße) in der finalen Phase. Der Bau- und Werksenat hat zuletzt am 09. November 2016 positive Beschlüsse zu den eingereichten Bauanträgen gefasst. Die Genehmigungen sind mittlerweile erteilt.</li> <li>- Da die Flächen bereits mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Nr. 242 E) planungsrechtlich definiert waren und in diesem Zuge Wohnbauland ausgewiesen wurde, ist die Anwendung des Baulandmodells für jetzt bzw. zukünftig geplante Vorhaben ausgeschlossen. Fördermöglichkeiten werden im weiteren Verfahren durch die jeweiligen Bauherren zu prüfen sein.</li> <li>- Das städtebauliche Konzept sieht neben den Einfamilienhaustypen auch Flächen bzw. Bereiche für den Geschosswohnungsbau vor. Diese Flächen sind prädestiniert für solche Nutzungen. Detaillierte Aspekte zur Nutzungsverteilung oder Situierung sind im Rahmen der jeweiligen Vorhabenplanungen zu klären.</li> <li>- Das Gebäude ist ein aus städtebaulicher Sicht ortsbildprägender Bestandteil des bestehenden Blocks und der geplanten neuen Bebauung.</li> </ul>
12.	<b>Zentrum Welterbe Bamberg (ZWB)</b>	07.10.2014	- Verfahren liegt nicht im Welterbebereich, nicht in Pufferzone; Sichtachsen sind nicht betroffen; Bedenken liegen nicht vor.	- Kenntnisnahme
13.	<b>Stadtjugendamt (A 51)</b>	08.10.2014	- 56 Reihen-/Doppelhäuser sind geplant, hinzu kommen zahlreiche Geschosswohnungen (Anzahl noch nicht bekannt); Mitte weist zentralen Grünbereich aus - Kinder-	- Die Zahl der Reihenhäuser hat sich zugunsten des Geschosswohnungsbaus auf jetzt 36 Einheiten reduziert. Die zentrale Grünlinse als ein gestalterisches Element der



Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>spielplatz bis 12 Jahre muss realisiert werden; bedenklich erscheint angrenzende Bebauung – Lärmbeschwerden vorprogrammiert; inwieweit DIN-Norm mit 4 m<sup>2</sup>/Einwohner eingehalten wird, ist fraglich.</p> <p>- Bolzplätze sind im Umgriff erreichbar; Jugendräume (Bürgerzentrum am Rosmarinweg, im Bau befindliches Jugendförderzentrum Gereuth, Jugendräume Wunderburgkirche, ev. Jugendwerk Egelseestraße u. „Immerhin“ in der Dr.-v.-Schmitt-Straße) sind ebenfalls erreichbar.</p> <p>- zwei Kindergärten mit Krippengruppe befinden sich in der Nähe; vorhandene Plätze nach Einwohnerzahl ausreichend; vorhandene Plätze werden auch aufgrund Innenstadtlage von Bewohnern aus Stat. Bezirk I genutzt; aufgrund der Planung ist mit Belegung durch Familien und entsprechend vielen Kindern zu rechnen; es ist darauf hinzuweisen, dass sich gesteigerte Einwohnerzahlen auch auf Notwendigkeit d. Kinderbetreuungsplätze auswirken, auch wenn jedes Baugebiet isoliert betrachtet keinen neuen Bedarf nach sich ziehen würde.</p>	<p>Durchgrünung sowie die Grünfläche im nordöstlichen Bereich sind gut für die Platzierung eines Spielplatzes geeignet. Durch entsprechende emissionsfachliche Regularien z. B. Festlegung von Öffnungszeiten, lassen sich potentiell negative Auswirkungen begrenzen.</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Im Bereich der Erlichstraße 18 wurde in der Zwischenzeit ein Ersatzneubau (dreigruppig) geschaffen. Dieser hat eine leicht erhöhte Aufnahmekapazität und trägt den Ansprüchen des Umfeldes Rechnung.</p>
14.	<b>Amt f. Umwelt-, Brand-, u. Katastrophenschutz (A 38)</b>	09.10.2014	<p><b><u>Immissionsschutz</u></b></p> <p>- Gebiet wird von Wohnbebauung umgeben und grenzt an Bahnlinie Nürnberg – Bamberg; maßgeblicher Lärm wirkt von Nordosten (Bahntrasse) auf Plangebiet; Schalltechnische Untersuchung ist zur Bewertung erforderlich; resultierende Maßnahmen im Bebauungsplan zu berücksichtigen/festzusetzen.</p> <p><b><u>Naturschutz</u></b></p> <p>- abschließende Stellungnahme nicht möglich, da keine Festsetzungen beiliegen (auch nicht im Internet erhältlich).</p>	<p>- Für das Vorhaben liegt eine lärmtechnische Untersuchung vor (Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplan 242 F „Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen am Ulanenpark“, Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieure AG, Beratung in Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017). Im Bebauungsplan wurden die im Gutachten gewonnenen Erkenntnisse als entsprechende Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>- Bislang wurde lediglich ein städtebauliches Konzept entwickelt. In dieses Konzept sollten möglichst umfassend Anregungen und Bedenken einfließen um am Ende eine weitestgehend abgestimmte Fassung erhalten zu können. Da ein Bebauungsplan eine sehr komplexe und aufwendige Bearbeitung erfordert, wurde bewusst bis</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebietsgröße ca. 4,9 ha, Hälfte unbebaut bzw. unversiegelt; bestehen aus Wäldchen (Fl. Nr. 4547/5-9) im Nordosten mit Initialgehölzen aufgrund Sukzession, Baumreihe entlang Hedwigstraße, ansonsten gärtnerisch genutzten Feldern und Brachen; Planung führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG).</li> <li>- nach Angaben des Stadtplanungsamts (Sondierungsgespräch 23.07.13 u. überschlägige Berechnung in Begründung v. 03.07.13) ist hier eine Eingriffsregelung nicht anzuwenden, voraussichtliche Versiegelungsfläche weniger als 2 ha, knapp darunter mit 1,96 ha! Sollte in Begründung genauer/transparenter belegt werden; Flächenbilanzierung und Vergleich mit rechtskräftigem Bebauungsplan aus 1996 (242 E) wäre für sachgerechte grünordnerische Abwägung hilfreich (keine Verdichtung).</li> <li>- Ungeachtet Nichtanwendung der Eingriffsregelung sind Belange Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen; Landschaftsplan setzt Gebiet als „Bereich mit erforderlichem Grünordnungsplan“ und „Parkanlage“ fest, verleiht Grünordnung hier ein besonderes Gewicht; aktuelle Umplanung gegenüber Konzept v. 2013 tut dem Genüge, als vorhandenes Wäldchen im Nordosten weitestgehend erhalten bleiben soll.</li> <li>- Gegenüber Begründung zum Plan vom 03.07.13 fehlen in aktueller Begründung v. 15.07.14 Hinweise auf Art d. Verfahrens (Pkt. 3 Begründung v. 03.07.13) und Gründe, zu Verzicht auf Umweltbericht und alternativer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes (Pkt. 8 Begründung v. 15.07.14).</li> </ul>	<p>jetzt gewartet. Im Ergebnis liegt nun ein aus dem Entwurf zum städtebaulichen Konzept entwickelter Bebauungsplan-Entwurf vor. Im Rahmen der Berücksichtigung der grünordnerischen Belange wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen und diese in der Begründung weiter verifiziert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Im Rahmen der durchgeführten Zusammenstellung der Flächenbedarfe sind die Flächen der Bestandsbebauungen an der Kapellen- und Erlichstraße mit eingerechnet worden (siehe Begründung Kap. 9 und 13), im Gesamtergebnis liegt kein höherer Eingriff vor als der, der im Bebauungsplan Nr. 242 E bereits möglich war.</li> <li>- Das Entwurfskonzept sieht eine Durchgrünung des Gesamtareals vor. Besonders die zentrale Grünlinse mit dem von Osten nach Westen verlaufenden begrünten Band im Verbund mit den hinter den geplanten Bauungen im Eckbereich Hedwig-/Theresienstraße zu erhaltenden „Wäldchen“ trägt dem Rechnung.</li> <li>- In den zugrundeliegenden stadtinternen Vorgesprächen wurde, wie bereits nachgewiesen, davon ausgegangen, dass der Eingriff in die Schutzgüter über den im Bebauungsplan Nr. 242 E bereits abgewogenen Grad nicht hinausgeht. Aufgrund dieser Gegebenheit (siehe Begründung Kap. 9.) kann im Rahmen eines Bebauungs-</li> </ul>

Nr.	Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
		<p>- neben einer der Erheblichkeit des Eingriffes adäquaten Durchgrünung sind Baumschutzverordnung und Artenschutzrecht zu beachten, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sollte folgende europa- bzw. bundesweit streng geschützte Artengruppen u. Arten berücksichtigen: Brutvögel (Baumhöhlen- u. Bodenbrüter), Fledermäuse (Baum- u. Gebäudequartiere) u. Zauneidechse, Erhebungen zwischen Mai und August.</p> <p>- Bäume unter Baumschutzverordnung stehen, sind darzustellen und möglichst zu erhalten (Pflanzbindung), Baumfällungen sind zu kompensieren.</p> <p>- Punkt Grünstruktur zu kurz gehalten, so auszuführen:  1.) Ziele der Grünordnung und Begründung der grünordnerischen Festsetzungen  2.) Umweltschützende Belange/ Eingriffsregelung/ Baumschutzverordnung/ Artenschutz</p> <p><b><u>Bodenschutz, Altlasten</u></b>  Verweis auf vorliegende Gutachten und deren Beachtung</p>	<p>plans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.</p> <p>- Um eine qualifizierte Aussage über die Belange des Artenschutzes erhalten zu können wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Büro für ökologische Studien, Bayreuth, 20.03.2017) durchgeführt. Im gutachterlichen Fazit unter Kapitel 6 wird folgendes Ergebnis genannt: „Die Prüfung der hierzu erforderlichen naturschutzfachlichen Voraussetzungen der Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergab, dass für das geplante Vorhaben zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses bestehen, keine zumutbaren Alternativen vorhanden sind und das Vorhaben zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten führt bzw. die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Arten nicht behindert wird. Voraussetzung für diese Annahmen ist die Durchführung der dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Eingriffe. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG liegen damit vor.“</p> <p>- Das Plangebiet wurde bislang nicht in Gänze zu möglichen Altlastenvorkommen untersucht. Dies steht auch im Zusammenhang mit der vorhandenen Eigentümerstruktur. Die Stadt Bamberg hat die ehemaligen Glaskontor – Flächen übernommen. Für diesen Standort wurden entsprechende Begutachtungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geotechnisches Institut Prof. Dr. Magar + Partner, Orientierende Altlastenerkundung ehemaliges Betriebsgelände der Firma Glaskontor, Bamberg, Bericht Nr. 202424\g1 GR/sc vom 24.01.2003</li> <li>• isu umweltinstitut GmbH; Bodenuntersuchungen</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><b><u>Abfallrecht</u></b></p> <p>- Aufgrund dicht geplanter Bebauung und Zunahme Einwohner sollten für Gebiet Unterflurcontainer (Altglas) eingeplant werden, aufgrund Großbaustelle könnten erhebliche Kosten gespart werden.</p> <p><b><u>Klimaschutz</u></b></p> <p>- Vorrangiges Ziel ist Verringerung klimarelevanter Spurengase (u.a. Kohlendioxid).</p> <p>- Einsatz von Energiesparmöglichkeiten, erneuerbarer Energien, rationelle Energienutzung kann nachhaltige Senkung von CO2-Emissionen bewirken, Energiesparpotential im Gebäudebereich spielt hier herausragende Rolle, Klimaschutz ist hier zentrale politische Aufgabe der Stadt geworden.</p>	<p>- Grundstück ehemals Firma Glaskontor, Erlich- u. Kapellenstraße, 96052 Bamberg vom 13.09.2010;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• isu umweltinstitut GmbH; Untersuchung von Bausubstanz - Grundstück ehemals Firma Glaskontor, Erlich- u. Kapellenstraße, 96052 Bamberg vom 07.10.2010;</li> <li>• isu umweltinstitut GmbH; Bericht 140714-9, Abbruch Glaskontor BA I, 96050 Bamberg, Ausbau unterirdischer Tanks u. Abscheider, Ausbau von belastetem Erdreich - Zusammenfassende Stellungnahme zu im Jahr 2013 ausgeführten Maßnahmen, Abbruch Glaskontor – Bauabschnitt I vom 03.12.2014</li> </ul> <p>In der Begutachtung wird zusammenfassend festgestellt, dass sämtliche umweltrelevante technische Einrichtungen innerhalb der untersuchten Flächen vollständig schadlos entfernt wurden. Die nachgewiesenen bzw. vorhandenen Bodenbelastungen sind dabei vollständig entfernt worden.</p> <p>- Der Standort für eine Unterfluranlage ist in der öffentlichen Grünfläche im südlichen Anschluss an die öffentlichen Stellplätze (Nähe WA 1) an der Planstraße A festgesetzt.</p> <p>- Grundsätzlich sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung EnEV von 2016 zu beachten. Die Planung nimmt auf die städtischen Klimaziele insofern Rücksicht, als dass durch die großzügige Durchgrünung und das rationale Erschließungssystem eine flächensparende Versiegelung erfolgt. Hinzu kommt, dass durch die Festsetzung von Flachdächern neben Begrünungsmöglichkeiten und den damit verbunden Retentionen auch die</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Neuplanungen bestehen weitreichende Möglichkeiten zum Klimaschutz, ist wichtig da durch Zuwachs von Gewerbe- u. Wohnflächen CO<sub>2</sub>-Emissionen steigen, energiesparendes Bauen wird in Zukunft größere Bedeutung haben, niedriger Energieverbrauch u. niedrige Heizkosten bei bleibender oder höherer Wohnqualität sind interessant für Bewohner; Stadt leistet mit festgelegten Standards zum Energieeffizienten Bauen glaubwürdigen und aktiven Beitrag zum Klimaschutz;</li> <li>- für Glaskontorgelände sollte ein integriertes Quartiers-Energiekonzept erarbeitet werden, könnte auch umliegenden Altbestand mit erfassen;</li> <li>- Basis können Nah- u. Fernwärmenetze bilden, innovative Insellösungen mit Kraft-Wärme-Koppelung o. energetischer Selbstversorgung mit emissionsfreien erneuerbaren Energien.</li> </ul>	<p>optimale Platzierung und Ausrichtung von Anlagen zur Nutzung der erneuerbaren Energie ermöglicht werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch anzumerken, dass im Rahmen des weiteren Projektfortschrittes entsprechende energetische oder klimarelevante Rahmenbedingungen weiter detailliert werden können. So besteht auch die Möglichkeit, dass für die im städtischen Eigentum stehenden Flächen im Rahmen des Verkaufs entsprechende Auflagen gestellt werden können und diese über ergänzende städtebauliche Verträge abzusichern sind.</p> <p>Im Bebauungsplan ist im Bereich des Quartiersversorgers (MI 1) eine Fläche für Versorgungszwecke festgesetzt. Das hier geplante Blockheizkraftwerk soll den erforderlichen Wärmebedarf für den gesamten Ulanenpark in Form eines eigenständigen Nahwärmeversorgungsnetzes bereitstellen.</p>
15.	<b>Bürgerverein Wunderburg e. V.</b>	10.10.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- es wurden Bedenken bezüglich der geplanten Größe von bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Einzelhandel herangetragen; Eingriffe in die best. heterogene u. breit aufgestellte Wirtschaftsstruktur d. Wunderburger Betriebe werden befürchtet.</li> <li>- Bürgerverein befürwortet Neuansiedlung eines Nahversorgers, allerdings mit einer Planung auf Augenmaß um keine Probleme mit den best. Gewerbetreibenden zu bekommen und auch mit Blick auf mögliche Verkehrs- und</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Etablierung und zur Bestätigung der Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung wurde ein Einzelhandelsgutachten (GMA - Standort- und Wirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Oberzentrum Bamberg, München, im Dezember 2014) eingeholt. Hier wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, dass die Verkaufsfläche auf max. 1.200 m<sup>2</sup> zu beschränken ist, so dass negative Wirkungen auf die best. Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden können. Die genannten 1.600 m<sup>2</sup> beziehen sich auf die Bruttofläche des Marktes. Die Befürchtungen der Gewerbetreibenden durch die Einführung eines weiteren Metzgers werden hier nicht gesehen, da im „alten“ Versorgungsmarkt in der Friedrich-Ebert-Straße 11 bereits ein Metzger und auch eine Bäckerei vorhanden sind. Diese Nutzungen werden am alten Standort aufgegeben und in den neuen Standort verlagert.</li> <li>- Im Rahmen der Abstimmungen zwischen der Stadt und dem aus dem durchgeführten Interessenbekundungsverfahren hervorgegangenen Investor wurden Auflagen aus städtischer Sicht für das Ansiedlungsvorhaben ge-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Lärmbelastungen.</p> <p>- Augenmaß wird auch mit Blick auf eine architektonische Gestaltung des Nahversorgers gewünscht, bisherige Erfahrungen mit bundesweitem Blick zeigt Einfallslosigkeit und Monotonie; Erfahrungen in Bamberg z. B: EKZ an der Pödeldorfer Straße und Berliner Ring können diese Meinung nicht entkräften; besondere städtebauliche und stadtgestalterische Situation der Wunderburg verträgt keine monotone Einheitsarchitektur, der sog. Architekten der Marktketten.</p> <p>- Bitten in Bezug auf Gestaltung und Volumen des neuen Marktes , der begrüßt wird, neben der baulichen Gestaltung auch vorhandene, historisch gewachsene Strukturen im Quartier angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>stellt. Zum einen wird die Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf max. 58 begrenzt um eine Autoorientierung dieser Nutzung einzuschränken. Des Weiteren ist die Erschließung des Bereiches von der Kapellenstraße so gewählt, dass möglichst wenig Beeinträchtigungen der bestehenden und auch zukünftig entstehenden Wohnnutzungen zu erwarten sind. Dies wird auch im Schallschutzgutachten (Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplan 242 F „Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen am Ulanenpark“, Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieure AG, Beratung in Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017) wiedergegeben.</p> <p>- Das Vorhaben wurde sehr intensiv im Stadtgestaltungsbeirat der Stadt Bamberg behandelt. Zwischenzeitlich liegt ein ansprechendes und gestalterisch aussagekräftiges Ergebnis vor, das dem konkreten Standort und bedeutsamen Umfeld gerecht wird.</p> <p>- Die Planung des Vorhabens nimmt direkten Bezug auf die städtebauliche Figur des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242 E. Sie nimmt Rücksicht auf die Gestalt und Form der umliegenden Bebauungen. Durch die Ausbildung eines Staffelgeschosses zu den umliegenden Straßenräumen, wird dem Baukörper Massivität genommen.</p>
16.	<b>Entsorgungs- und Baubetrieb der Stadt Bamberg</b>	13.10.2014	<p><u>Entwässerung</u></p> <p>- Hinweis auf Stellungnahmen vom 09.08.2011, 28.03.2013 u. 05.08.2013, wesentlich bereits genannte Punkte treffen auch auf neues Konzept zu.</p> <p>- Tieflage Gelände kann dazu führen, dass neben Kellern auch Erdgeschosse unterhalb Rückstauenebene liegen (OK Kapellenstraße) der umliegenden Kanaltrassen liegen, falls keine Geländeauffüllung erfolgt.</p> <p>- dringende Empfehlung Planungsbereich auf umliegende</p>	<p>- Die umliegenden Höhen der Straßen, geben die Höhenverläufe der geplanten Erschließung vor. Aufgrund dieser Situation ergeben sich auch die Höhenlagen der geplanten Erdgeschosse. Es ist zwischenzeitlich bekannt, dass aufgrund der potentiellen Rückstauproblematik ggf. bauliche Maßnahmen zu ergreifen sind wie z. B. wasserdichte Lichtschächte oder vereinzelt Hebeanlagen. Zu diesem Zweck wird in den textlichen Festsetzungen ein allgemeiner Hinweis aufgenommen, dass</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Geländehöhe aufzufüllen; Bestandsgrundstücke Kapellenstraße bleiben auf vorhandenem Geländeniveau, Geländesprung entsteht; verbleibende Tieflagen sind gegen Überflutung zu schützen.</p> <p>- anfallendes Schmutz- /Regenwasser muss gedrosselt in Einmündung Planstraße A in Kapellenstraße erfolgen; bauliche Umsetzung Entwässerungsanlagen muss an Gebietsentwicklung angepasst werden.</p> <p><u>Entsorgung</u></p> <p>- Ausreichende Dimensionierung der Straße für 3-achsige Müllfahrzeuge erforderlich (keine Rückwärtsfahrt); besteht keine andere Möglichkeit müssen Anwohner selbst Müll an eine anfahrbare Abholstelle verbringen.</p> <p>- bei Sackgassen sind geeignete Wendehämmer (nach RAST 06) vorzusehen.</p> <p><u>Verkehrliche Erschließung / Straßenbau</u></p> <p>- Plangebiet ist an öffentliche Verkehrsflächen angebunden; innere Erschließung soll über Planstraßen A und B (planmäßig befahrbar) und einige Fuß- u. Radwege (teilweise notbefahrbar) erfolgen; Wohnbebauung über Stichwege an Planstraßen A/B angebunden.</p> <p>- aus Straßenbausicht zu beachten:</p> <p>- alle Straßen sind nach RAST 06 zu bemessen; besonderes Augenmerk auf Einmündungen u. Kurven hinsichtlich Fahrzeugschleppkurven; Straßendimension abhängig von Nutzung; für Planstraße und notbefahrbarer Radweg wird Charakter einer Wohnstraße (Erschließungsstraße), für Stichstraße Charakter Wohnweg (Er-</p>	<p>Tieflagen z. B. Keller und Tiefgaragen durch geeignete technische Maßnahmen gegen Überflutung zu sichern sind.</p> <p>- Im Zuge der bereits vorausgegangenen und grundsätzlichen technischen Betrachtungen wurde bekannt, dass die bestehenden umliegenden Kanalnetze bereits ihre Kapazitätsgrenze erreicht haben. Zu diesem Zweck ist aus technischer Sicht ein Rückstauraumkanal erforderlich. Dieser ermöglicht die gedrosselte Ableitung der anfallenden Grau- und Schmutzwässer. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die zentrale Grünlinse z. B. in Bezug auf Starkregenereignisse eine Rückhaltefunktion bietet und wie eine Versickerungsmulde die anfallenden Wasser zeitversetzt ableiten soll.</p> <p>- Das Erschließungssystem des Planentwurfes nimmt auf die gegebenen Anregungen Rücksicht.</p> <p>- Das Erschließungssystem des Planentwurfes nimmt auf die gegebenen Anregungen Rücksicht. Parallel zur Entwicklung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde in Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Baubetrieb eine Gesamterschließungsplanung erstellt.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>schließungsstraße) empfohlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für weitere Gespräche ist Plan mit Differenzierung zwischen öffentlichen/privaten Flächen zu übergeben.</li> <li>- Urgelände ist höhenmäßig tachymetrisch aufzunehmen.</li> <li>- Sichtdreiecke der Einmündungen sind zu prüfen und darzustellen.</li> <li>- ggf. vorhandene unterirdische Leitungen und Keller sind bis 1,80 m unter Geländeoberkante abzubrechen und zu verfüllen.</li> <li>- Feuerwehraufstell- und -anfahrtsflächen sind darzustellen.</li> </ul> <p><b>Allgemein:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung wird von Seiten EBB im Arbeitskreis Glaskontorgelände unterstützt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>
17.	<b>Immobilienmanagement (Amt 23)</b>	13.10.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtkonzeption wird grundsätzlich befürwortet; besonders Abkehr von zentraler Parkierung wird begrüßt; Stellplatznachweis kann jetzt im Rahmen der Umlegung als auch bei der Vergabe der städtischen Bauplätze an junge Familien, Alleinerziehende und andere gewährleistet werden.</li> <li>- regen an, ob im rückwärtigen Bereich Th2 eine Erschließung aus Brandschutzgründen einzuplanen wäre, dadurch könnte aus Sicht Amt 23 die überdimensionierte Grünfläche (Wäldchen) deutlich verkleinert und eine weitere Wohnbebauung etabliert werden; zum Zwecke der Refinanzierung bedarf es umfassender Bebauungsmöglichkeiten bei möglichst attraktiven Grundstückspreisen.</li> <li>- auf zu erwartende Eigentümereinwendungen im südlichen Planbereich (Fl. Nrn.: 4539/3, 4539/4 u. 4541) wird ausdrücklich hingewiesen; hier besonders Eigentümer Fl. Nr. 4539/4, legt weiterhin Wert auf Unversehrtheit seiner Grundstücke u. empfindet Planung/Umlegung als Enteignung (Leserbrief FT 11.10.2014), nach deren Mei-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Die Verluste von Altbaumbeständen sollen möglichst schonend ausfallen. In diesem Zusammenhang sind die zu erwartenden Eingriffe in das natürliche Gefüge auf ein verträgliches Maß einzuschränken. Ferner ist zu beachten, dass in Bezug auf den zugrundeliegenden städtebaulichen Rahmenplan eine dem Standort angemessene und großzügige Durchgrünung angedacht ist. Das im Planentwurf ausgewiesene „Wäldchen“ trägt diesen Intensionen Rechnung.</li> <li>- Mit der Findung einer geeigneten städtebaulichen Konzeption für das Gelände des Ulanenparks wurden durch eine lange Beteiligungskette möglichst viele Informationen bzw. Anregungen vor allem von Seiten der Alteiligentümer aufgenommen und in die Konzeption eingebracht. In Teilbereichen ist sicherlich eine mittelfristige Brache auch weiterhin möglich. Die beschriebenen</li> </ul>



Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>nung wäre der Bebauungsplan aufgrund der Konversionsflächen überflüssig.</p>	<p>Grundstücke bieten für die Eigentümer ausreichende Freiflächen und stellen zukünftig wertvolle Baurechte bereit.</p> <p>In Bezug auf die Konversion, ist hier eine direkte Vergleichbarkeit nicht gegeben. Hier sind aus planerischer Sicht unterschiedliche Wertigkeiten und die veränderten Rahmenbedingungen zu sehen. Ein Großteil der ursprünglich zu Wohnzwecken vorgesehenen Flächen der ehemaligen US-Kaserne werden langfristig durch die Bundespolizei belegt und stehen somit nicht zur Verfügung.</p>
18.	<b>Kabel Deutschland</b>	14.10.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten; sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an Erschließungskosten nicht gegeben.</li> <li>- wenn Interesse an Ausbau, besteht Bereitschaft ein Angebot zur Umsetzung zu erstellen; Bitte um Kontaktaufnahme mit Team Neubaugebiete.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>
19.	<b>Stadtwerke Bamberg</b>	15.10.2014	<p><b>Strom- und Wasserversorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einwände</li> </ul> <p><b>Gasversorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgung ist möglich, wird zugunsten Nahwärmeversorgung nicht ausgebaut.</li> </ul> <p><b>Fernwärmeversorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Versorgung mit thermischer Energie sollte mittels eines flächendeckenden Nahwärmenetzes auf Basis regenerativer Wärmeerzeugung (Biogas, Hackschnitzel u. ä.) erfolgen.</li> <li>- neben bekannten Vorteilen der Nahwärmeversorgung bietet dieses großen Gestaltungsspielraum (nachhaltige Erzeugung, saisonale Speicherung, Verstromung thermischer Energie); sollte in den Planungen vertieft und konkretisiert werden.</li> <li>- benötigt wird Standort Nähe Erdgasleitung Kapellenstraße; Lage Erzeugungsstation sollte im ersten Bauabschnitt mit beachtet werden; muss im Umlegungsverfahren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Die Rahmenbedingungen für die Ausbildung eines effektiven Nahwärmeversorgungsnetzes besonders mit Blick auf eine nachhaltige energetische Auslegung des Areals sind durch den Bebauungsplanentwurf gegeben, da dieser eine entsprechende Fläche (Versorgungsflächen) für die Unterbringung eines Blockheizkraftwerkes festsetzt. Durch die konzeptionelle Auslegung der Planung sind die genannten Rahmenbedingungen wie z. B. Baudichte etc. gegeben.</li> <li>- Für diesen Bereich sind entsprechende Versorgungsflächen an der Kapellenstraße festgesetzt.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>ren als öffentliche Nutzfläche berücksichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dichte Bebauung (möglichst hoher Wärmeabsatz) zur Absicherung der wirtschaftlichen Wärmeerzeugung wird empfohlen, dazu ergänzende Fernwärmesatzung empfohlen.</li> </ul> <p><b>Glasfaseranbindung FTTX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einwände</li> </ul> <p><b>Straßenbeleuchtung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Einwände</li> </ul> <p><b>ÖPNV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Vergleich zu Konzept aus 2013 hat sich Anbindung an ÖPNV deutlich verschlechtert; ursprüngliche Fußwegeverbindung zu Haltestelle „Friedrich-Ebert-Straße“ ist nicht mehr enthalten, dadurch Verdoppelung des Fußwegs zur nächsten Haltestelle.</li> <li>- raten dringend zu zusätzlichem Fußweg zwischen Planstraße D Tordurchfahrt in Erlichstraße (auf Höhe Haus Nr. 27); sollte Planung entsprechend angepasst werden bestehen keine weiteren Einwände; falls nicht, bestehen massive Bedenken gegenüber Planung, da dann Anbindung an ÖPNV nicht den Kriterien des Nahverkehrsplans entspricht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das städtebauliche Konzept sieht eine dichte Bebauung des Areals vor. Weitergehende Detailfragen sind im weiteren Planungsprozess zu bewältigen.</li> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Die Planung wurde aufgrund der Abstimmungsprozesse mit den Alteigentümern an der Erlichstraße grundlegend überarbeitet. Die parallele Führung der Planstraße D zur Erlichstraße erleichtert die topographische Zusammenführung zwischen bestehendem und geplantem Höhenniveau.</li> </ul>
20.	<b>Freiwillige Feuerwehr Bamberg</b>	31.10.2014	<p><b>Verweis auf Stellungnahme vom 12.08.2013:</b></p> <p><b>„1) Bewertungsgrundlage</b></p> <p>a) Bebauungsplanverfahren vom 03.07.2013 mit Plan vom 03.06.2013;</p> <p><b>2) Nutzung, bauliche Situation, Brandabschnitte – Bewertung</b></p> <p>a) bis zu fünf-geschossige Gebäude</p> <p><b>3) Sicherstellung der Personenrettung; Angriffswege Feuerwehr</b></p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>a) Hinweis: Sicherstellung des zweiten Rettungswegs zum Teil mutmaßlich über Rettungsgerät der Feuerwehr (Gebäude der GK 4 oder GK 5) → geeignete Zufahrten sind vorzusehen (s. Pkt. 4).</p> <p><b>4) Zufahrt, Zugänglichkeit und Flächen für die Feuerwehr</b></p> <p>a) Zufahrt zum Gebiet über öffentliche Verkehrsflächen erforderlich;</p> <p>b) Flächen für Feuerwehr (→ Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen) auf öffentlichen Verkehrsflächen oder auf den Grundstücken erforderlich;</p> <p>c) Anforderung an Flächen für die Feuerwehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Auslegung Flächen für die Feuerwehr nach Pkt. 4 b) sowie Zufahrten und Wegführung (Breiten) gem. DIN 14090 erforderlich; Rahmenanforderungen: Fahrzeug-Gesamtmasse: 16 t, Achslast: 10 t; Schotterrasen genügt nicht der geforderten Bauklasse VI der RStO 01 und ist daher nicht zulässig; Randbegrenzung mittels Pfosten oder nicht-ausweitender Bepflanzung (max. Höhe: 0,8 m); die Grünordnungsplanung ist entsprechend auszulegen;</li> <li>ii) Aufstellfläche (AF) für Drehleiter (→ 5 m x 11m) bei Gebäuden der GK 4 oder GK 5 vorzusehen und einzuplanen; mutmaßlich für Geschosswohnen über Hedwigstraße nicht realisierbar</li> <li>iii) mind. zwei Bewegungsflächen (→ je 7 m x 12 m) gem. b) entlang Planstraße B vorzusehen (ggf. auch auf Privatgrund, sonst öffentliche Fläche); max. Abstand zum entferntest gelegenen Gebäudezugang: 50 m;</li> <li>iv) Flächen für die Feuerwehr sind auch im Luftraum freizuhalten und dürfen nicht durch Bäume, Balkone, Vorbauten, etc. eingeengt werden; die Grünordnungsplanung ist entsprechend auszulegen;</li> <li>v) insbes. Kurvenradien und dortige Fahrbahnbreiten sind einzuhalten; Fuß- und Radweg ist als Feuerwehrzufahrt auszulegen, da Zugang zu Geschosswohnen und Tiefgarage 2 mehr als 50 m von Planstraßen A und B entfernt;</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die 50m Distanz ist im überarbeiteten Plan überall gewährleistet.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><b>5) Löschmittelversorgung</b>  a) grundsätzlich keine Bewertung im Zuge BPV / FNP;  b) eine ausreichende Löschwasserversorgung gem. DVGW-Merkblatt W405 ist jedoch sicherzustellen, erforderliche Maßnahmen entsprechend einzuplanen;  c) Überflurhydranten in der Nähe der Bewegungsflächen gem. Punkt 4c-iii) vorzusehen;</p> <p><b>6) sonstige Anmerkungen</b>  a) keine</p> <p><b>7) Anlagen zu dieser Stellungnahme</b>  a) keine"</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
21.	<b>Fleischerinnung Bamberg Stadt und Land</b>	20.12.2014	<p>- Innung hat Kenntnis erlangt, dass in geplantem Quartiersversorger (Einzelhandelsnutzung) eine Frischetheke (Fleisch, Wurst, Käse, Fisch etc.) genehmigt werden soll, Abweichung hiervon ist nicht erkennbar.</p> <p>- weisen darauf hin, das sich in unmittelbarer Nähe (teilw. Sichtbezug) drei handwerkliche Meisterbetriebe (Metzgereien) befinden; diese seien als etablierte Betriebe existentiell durch das Vorhaben gefährdet.</p> <p>- Fleischerinnung ist Körperschaft öffentl. Rechts und sei somit Träger öffentlicher Belange; öffentlicher Belang sei der Schutz eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetriebe; Fordern auf, die Belange im Verfahren zu hören bzw. zu berücksichtigen.</p> <p>Bedarfssituation der Fleischtheke erscheint fraglich; Ver-</p>	<p>- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Einzelhandelsgutachten (GMA - Standort- und Wirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Oberzentrum Bamberg, München, im Dezember 2014) erstellt. Hier wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, dass die Verkaufsfläche auf max. 1.200 m<sup>2</sup> zu beschränken ist, so dass negative Wirkungen auf die best. Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden können.</p> <p>- Die Befürchtungen der Gewerbetreibenden durch die Einführung eines weiteren Metzgers werden hier nicht gesehen, da im „alten“ Versorgungsmarkt in der Friedrich-Ebert-Straße 11 bereits ein Metzger und auch eine Bäckerei vorhanden sind. Diese Nutzungen werden am alten Standort aufgegeben und in den neuen Standort verlagert.</p> <p>- Kenntnisnahme, nicht jede Körperschaft des öffentlichen Rechts ist auch Träger öffentlicher Belange; die privaten Belange eingessener Gewerbebetriebe sind in der Abwägung aller Belange angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>- Die Befürchtungen der Gewerbetreibenden durch die</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>ständnis für fiskalische Erwägungen (Gewerbsteuer) besteht, allerdings sollte der Schutz best. u. traditioneller Handwerksbetriebe im Vordergrund stehen; Folge wäre Aussterben der Meisterbetriebe des Metzgerhandwerks;</p> <p>- Hinweis auf Umgang in München in Bezug auf solche Vorhaben; hier würde seit Jahrzehnten die Quartiersentwicklung durch die Stadt geprüft (im Auge behalten); dies bedeutet, dass bei sämtlichen Verfahren die Gesamtsituation der näheren Umgebung entscheidend zu berücksichtigen sei; könne im Einzelfall dazu führen, dass Vollsortimenter ohne Frischetheke genehmigt werden würden; zum Schutz der vorhandenen alt-ingesessenen Handwerksbetriebe;</p> <p>- Bitte an den Oberbürgermeister, das Baugenehmigungsverfahren auszusetzen und Innung als TÖB zu beteiligen; Gesprächstermin wäre wünschenswert; könnte zur Entschärfung der gefährlichen Auswirkung auf Bestandsbetriebe führen;</p> <p>- es besteht keine Absicht zur Drittklage, würden notfalls aber den Rechtsweg zum Schutz der Bestandsbetriebe beschreiten.</p>	<p>Einführung eines weiteren Metzgers werden hier nicht gesehen, da im „alten“ Versorgungsmarkt in der Friedrich-Ebert-Straße 11 bereits ein Metzger und auch eine Bäckerei vorhanden sind. Diese Nutzungen werden am alten Standort aufgegeben und in den neuen Standort verlagert.</p> <p>- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Einzelhandelsgutachten (GMA - Standort- und Wirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Oberzentrum Bamberg, München, im Dezember 2014) erstellt. Hier wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, dass die Verkaufsfläche auf max. 1.200 m<sup>2</sup> zu beschränken ist, so dass negative Wirkungen auf die best. Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden können. Zu beachten ist, dass ein Vollsortimenter als Quartiersversorger eine gewisse Größe aufweisen muss, um langfristig und damit nachhaltig dieser Funktion auch wirtschaftlich gerecht werden zu können.</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p>
<b>B. Öffentlichkeit</b>				
1.	<b>Bürger A</b>	25.09.2014	<p>- wurde durch Mitarbeiter der Stadt über neues Konzept informiert.</p> <p>- aktuelles Konzept wird bevorzugt; bittet um Erwerb der Fl. Nr. 4547 und darum, dies in weitere Planung mit einfließen zu lassen; weist auf Höhendifferenz zwischen eigenem Grundstück und Planstraße A hin; legt besonderen Wert auf Abschirmung durch 2,30 m hohe Lärmschutzwand entlang Planstraßen A und B - ist im Bebau-</p>	<p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 242 F wurde eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet (Schalltechnische Untersuchung; Bebauungsplan 242 F „Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen im Ulanenpark“, Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieur AG, Beratung in</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>ungsplan festzusetzen; geplantes Vorhaben würde Mieter und Eigentümer mit unzumutbarem Lärm und Abgasen durch Parkplätze Quartiersversorger belasten.</p>	<p>Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017). Im Bebauungsplan werden die gewonnenen Erkenntnisse als entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die im Plangebiet möglichen Gewerbebetriebe keine negativen Auswirkungen auf die schutzwürdigen (Wohn)Nutzungen zu erwarten sind. Zu diesem Aspekt wird im Kapitel 5. Anlagenlärm und den Unterpunkten 5.1 und 5.2 ab Seite 30 festgehalten, dass etwaige Lärmkonflikte mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht zu erwarten sind bzw. durch organisatorische Maßnahmen gelöst werden können. Diese Maßnahmen sind von der konkreten Nutzung abhängig, so sind z. B. die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen entsprechend mit baulichen Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Einhausungen oder Anbringung von schallabsorbierenden Materialien zu versehen. Anlagengeräusche werden, je nach Einzelfall, durch die Begrenzung der Schallleistung eingeschränkt. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die auf Grund der gewerblichen Nutzung geforderte Lärmschutzwand aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich ist.</p>
2.	<b>Bürger B</b>	29.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Altersheim in Wunderburg fehlt, Anmerkung im Nachgang zur Bürgerveranstaltung vom 25. September 2014.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme.</li> <li>Die Maßnahme der Stadtbau Bamberg GmbH in Kooperation mit der Sozialstiftung Bamberg sieht u. a. auch ein Angebot zum betreuten Wohnen vor.</li> </ul>
3.	<b>Bürger C</b>	29.09.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bieten an auf Gelände ein oder zwei Carsharing- Fahrzeuge zu stationieren, oberirdische Stellplätze müssten zur Verfügung gestellt werden.</li> <li>- dadurch Stellplatzeinsparung; könnte ein Aspekt für Werbung und Verkaufsverhandlungen sein.</li> <li>- sind im Gebiet bereits an der Ecke Erlichstr. / Jägerstr. mit einem Fahrzeug vertreten, würden Angebot gerne ausbauen.</li> <li>- wäre gute Verknüpfung u. Ergänzung zu ÖPNV vor Ort, für kleine Besorgungen steht Bus zur Verfügung oder Geschäfte vor Ort – eigenes Auto wird hier nicht benö-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich können solche Modelle in der Planung Berücksichtigung finden. Der Bebauungsplan setzt öffentliche Stellplätze fest, die zu solchen Zwecken genutzt werden können. Allerdings ist im weiteren Detaillierungsprozess zu klären, welche rechtlichen Rahmenbedingungen z. B. ergänzende städtebauliche Verträge oder dingliche Sicherungen zur Förderung solcher Modelle getroffen werden müssen.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>tigt; für längere u. größere Fahrten steht Carsharing zur Verfügung (über 20 Fahrzeuge im Stadtgebiet).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Carsharing senkt Parkdruck im Wohngebiet und ermöglicht lebenswerteres Umfeld.</li> <li>- bitten um Möglichkeit bis zu zwei Plätze im Bebauungsplan mit einzuplanen.</li> </ul>	
4.	<b>Bürger D mit mehreren Unterschriften lokaler Gewerbetreibender</b>	05.10.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stadt schlägt im Konzept eine Einzelhandelsfläche von 1600 m<sup>2</sup> vor</li> <li>- in Gesprächen mit Bürgern, Gewerbetreibenden sowie Vorschlägen gegenüber Stadträten u. Bürgerverein wurde Umsiedlung Nahkauf vorgeschlagen.</li> <li>- im Plan wird eine Nahversorgerfläche von 1.600 m<sup>2</sup> angeboten; Gewerbetreibende sehen sich hier durch Stadt getäuscht.</li> <li>- Supermarkt dieser Größe bedeutet Existenzgefährdung; Wettbewerbsverzerrung wird stattfinden – wie schon in vielen Stadtteilen: EKZ Babenberger Ring, Pödeldorferstraße / Brennerstraße.</li> <li>- durch immer mehr Supermärkte / Discounter (werden als Nahversorger bezeichnet) wird Sterben der Familienbetriebe und kleinen Geschäfte gefördert.</li> <li>- Wunderburger Infrastruktur ist in keinem anderen Stadtteil zu finden; Wunderburger Gewerbetreibende sind mit Planung nicht einverstanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Einzelhandelsgutachten (GMA - Standort- und Wirkungsanalyse zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im Oberzentrum Bamberg, München, im Dezember 2014) eingeholt. Hier wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, dass die Verkaufsfläche auf max. 1.200 m<sup>2</sup> zu beschränken ist, so dass negative Wirkungen auf die best. Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden können. Die genannten 1.600 m<sup>2</sup> beziehen sich auf die Bruttofläche des Marktes. Die Befürchtungen der Gewerbetreibenden durch die Einführung eines weiteren Metzgers werden hier nicht gesehen, da im „alten“ Versorgungsmarkt in der Friedrich-Ebert-Straße 11 bereits ein Metzger und auch eine Bäckerei vorhanden sind. Diese Nutzungen werden am alten Standort aufgegeben und in den neuen Standort verlagert. Zu beachten ist, dass ein Vollsortimenter als Quartiersversorger eine gewisse Größe aufweisen muss, um langfristig und damit nachhaltig dieser Funktion auch wirtschaftlich gerecht werden zu können.</li> </ul>
5.	<b>Bürger E im Namen weiterer Unterzeichner</b>	11.10.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- legt mit weiteren Unterzeichnern formell Widerspruch auch zur Wahrung Frist- und Formvorschriften gegen Planung ein; insbesondere gegen Festsetzungen, die im Bereich ehem. „Reithalle“ und frühere Verkaufs- und Bürofläche Fa. Glaskontor eine Neubebauung mit vier Vollgeschossen inkl. Nahversorger vorsehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für den Bereich der ehemaligen Reithalle gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 242 E vom 27.03.1998. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen schon jetzt eine bis zu viergeschossige Straßenrandbebauung zu, wobei das vierte Geschoss ein Staffelgeschoss darstellt. Ferner ist dazu anzumerken, dass zum damaligen Zeitpunkt bereits eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und ein Rückbau der ehemaligen Reithalle vorgesehen waren. Der städtebauliche Ansatz des jetzigen Bebauungsplans folgt dieser Zielsetzung an dieser Stelle</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- bisher war stets die Rede vom Erhalt der benannten Gebäude aus Denkmalschutzgründen und deren Bestandsnutzung mit Quartiersversorger im EG und gewerblichen Nutzungen im Obergeschoss; Firsthöhe Bestand (Verkaufshaus Glaskontor) liegt geschätzt bei ca. 12 m (Traufe ca. 9 m , Dach ca. 3 m); genaue Zahlen sind sicherlich aus Unterlagen Stadt ersichtlich.</p> <p>- urplötzliche Änderung zum Aus der denkmalgeschützten Gebäude ist nicht nachvollziehbar; Gebäude soll für Neubebauung weichen; wurde jüngst zum Verkauf mit einem neuen größeren und höheren Konzept als bisher vorgesehen und öffentlich diskutiert, ausgeschrieben; den Unterlagen wurde entnommen, dass aufgrund des Wegfalls der zentralen Parkierung und einer Eigenheimreihe eine Kompensation bei den Geschosswohnungen erfolgen sollte, die jetzt allgemein höher ausgelegt werden sollten; empfinden Renditeabsicherung auf Kosten Anwohner eine dreist durchkalkulierte Rücksichtslosigkeit gegenüber Nachbarn in Jägerstraße zur Aufrechterhaltung des Kalkulationszinses; betroffene Nachbarhäuser, die seit Jahrzehnten im Familienbesitz stehen, prägen Wunderburg seit über 100 Jahren; werden unter hohem privaten Kostenaufwand erhalten und modernisiert, prägen Ortsbild entscheidend mit und stehen deswegen unter Ensembleschutz.</p> <p>- rechnen durch Neubebauung mit bis zu 4 Geschossen</p>	<p>weiterhin.</p> <p>- Die Reithalle selbst war kein Einzeldenkmal. Auch eine Begehung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ließ in diesem Zusammenhang keine neuen Erkenntnisse gewinnen. Aus städtebaulicher Sicht wurde das Gebäude als Teil einer markanten baulichen Struktur entlang der Kapellenstraße eingestuft. Dies auch immer als besondere Ecksituation für den Übergang des Ulanenparks hin zum historischen Kern der Wunderburg. Allerdings hat sich im Laufe der genaueren Untersuchungen herausgestellt, dass das Gebäude einen baulich sehr schlechten Zustand aufweist. Die geplante Neubebauung wird auf Basis des bestehenden Planungsrechts des Bebauungsplans Nr. 242 E entwickelt.</p> <p>- Wie bereits erwähnt hatte die Reithalle keine denkmalpflegerische Bedeutung, vielmehr war die städtebauliche Baukörperstellung und Wirkung ein wichtiges identitätsstiftendes Merkmal. Die städtebauliche Stellung der Reithalle wird im neuen Entwurf grundsätzlich aufgegriffen. Das Nebeneinander von historischer und neuer Bausubstanz steht nicht im Widerspruch zueinander, zumal die geplante Bebauung aus städtebaulicher Sicht sensibel mit der vorhandenen Bebauung korrespondiert. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Gebäude an der Jägerstraße bereits eine für sich gesehen nicht unbedeutende Höhenentwicklung aufweisen. Im Zusammenhang mit der erwähnten Ortsbildprägung stehen sich neu und alt in einem passenden und angemessenen Höhenverhältnis gegenüber. Der Wegfall der zentralen Parkpalette ist letztendlich der heterogenen Eigentümerstruktur des Plangebietes geschuldet. Die Stadt Bamberg verfügt nicht über alle Flächen. Private Eigentümer hätten verpflichtet werden müssen, Stellplätze innerhalb der Palette zu einem frühen Zeitpunkt zu erwerben, obwohl noch keine Bauabsicht bestanden hätte.</p> <p>- Für den Bereich der ehemaligen Reithalle gilt der rechts-</p>



Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>mit erheblicher Verschattung der Südostfassaden in Jägerstraße, als dies bisher war; Häuser im Eckbereich Jäger-/Kapellenstraße haben nur Innenhöfe; sind rückwärtig durch Brauerei Mahr und hohe Mauer (Flaschenwaschanlage) abgeschlossen; negative Auswirkung auf Wohngesundheit sind durch neue Gebäudehöhe zu erwarten (Besonnung und Belichtung wird verhindert); steigert sich noch dadurch, dass durch Geschosshöhe Quartiersversorger (laienhafte Annahme mind. 4,80 m) viergeschossige Bebauung eher einer fünfgeschossigen Bebauung entspricht.</p> <p>bitten Stadt Bamberg um gutachterliche Stellungnahme, zur Verschattungswirkung auf Nachbargebäude (Vergleich Planung mit bisherigem Bestand).</p> <p>- um auch in größerem Zusammenhang zu denken: die in der Erlichstraße von II + D und III auf IV Geschosse erhöhten Baurechte schirmen wie ein Riegel das Baugebiet ab; wirken wie klimatische Wand gegen historische Altbauung; sind im Vergleich zur Bestandsbebauung völlig überdimensioniert; dies nur, damit sich dies für Investoren bestmöglich lohnt.</p> <p>- es ist zu berücksichtigen, dass private Grundstückseigentümer seit Jahren bezahlbaren Mietwohnraum zur Verfügung stellen; kann nicht sein, dass Neubebauung lukrativ geplant/ausgeschrieben wird und der seit Jahrzehnten durch kommunale Steuerzahler vorgehaltene Wohnraum in seiner bisherigen Qualität rücksichtslos gemindert wird.</p> <p>- Revitalisierung Glaskontor-Gelände mag vieles positiv zu bewerten sein, wie Schaffung von Wohnraum oder An-</p>	<p>verbindliche Bebauungsplan Nr. 242 E vom 27.03.1998. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen schon jetzt eine bis zu viergeschossige Straßenrandbebauung mit Staffelgeschoss zu. Die Neuplanung folgt diesen planungsrechtlichen Gegebenheiten und führt zu keiner Verschlechterung der Situation.</p> <p>- Der städtebauliche Entwurf und der daraus resultierende Bebauungsplan Nr. 242 F orientieren sich an den städtebaulichen und planungsrechtlichen Intentionen des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242 E. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt auch die Bestandssituation der Erlichstraße selbst. Diese ist geprägt durch Baukörper mit einer Höhenentwicklung von II + D und in Teilbereichen z. B. an der Ecke Erlichstraße/Jägerstraße mit III + D. In der näheren Umgebung, die ebenfalls städtebaulich relevant ist, sind bereits mit der Neuplanung vergleichbare Geschossigkeiten und Höhenentwicklungen vorhanden. Eine Störung oder Überformung des städtebaulichen Maßstabes und des historischen Bestandes ist daher nicht gegeben.</p> <p>- Die Neuentwicklung des angrenzenden Geländes ist eine Maßnahme bei der wertvolle Brachflächen, die seit mehr als zwanzig Jahren ungenutzt blieben, wieder belebt werden. Der Anfang durch eine Ansiedlung eines Quartiersversorgers mit ersten Mischnutzungen führt nicht zu einer Minderung der Umgebung sondern zu einer Aufwertung der städtebaulichen Qualität.</p> <p>- Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zur Bestandsstruktur. Sowohl die Neuplanung als auch der histori-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>siedlung neuer Kunden für örtliche Geschäftswelt; kann nicht bedeuten, dass langjährige Anwohner in gegenüberliegenden Häusern plötzlich in Schlagschatten gestellt werden und erhebliche Einbußen in Wohnqualität und Objektwert hinnehmen müssen; betroffene Anwesen stehen unter Ensembleschutz und sollten denkmalpflegerisch erhalten werden; hat was zu bedeuten und muss auch weiterhin attraktiv bleiben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nehmen Einwendungen gegen geplante Geschosshöhe zum Anlass, auch auf best. Parkplatzprobleme hinzuweisen; Parkraum in Erlich- / Jägerstraße ist schon jetzt knapp, weil Anwesen den prä-automobilen Ansätzen entsprechen (kein Parkraum vorgehalten); mit Ansiedlung eines Einkaufsmarktes wird Zustand verschärft.</li> <li>- ersuchen dringend Lösungen zur Parkierung und Parksuchverkehr im Zusammenhang mit Einkaufsmarkt z. B. Zugang nur „von innen her“.</li> <li>- die Auslagerung der einstmals gewerblichen Nutzung Glaskontor mit seinem nächtlichen Schwerlastverkehr vor 20 Jahren ist ein Segen gewesen; erfreulich ist auch die Neunutzung der Brache und Aufrechterhaltung einer Nahversorgung; mancher hätte zwar einen grünen Bürgerpark als Ersatz für verlorenen Theresienhain oder moderne Revitalisierung der Gärtnerkultur an dieser Stelle;</li> </ul>	<p>sche Altbestand haben jeweils ihre besondere Bedeutung und Qualität. Mit Blick auf denkmalpflegerische Belange sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für den zu etablierenden Einzelhandel ist nur eine eingeschränkte Anzahl oberirdischer Stellplätze angedacht. Dies auch mit Blick auf dessen Funktion als Quartiersversorger. Primär ist die Auslegung so gewählt, dass eine fußläufige/radläufige Erreichbarkeit im Vordergrund steht. Der Markt ist nicht auf eine autoorientierte Auslegung, schon aufgrund seiner städtebaulichen Lage, hin ausgerichtet. Die oberirdischen Stellplätze des Nahversorgers sollen außerhalb der Ladenöffnungszeiten als zusätzliche Stellplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.</li> <li>- Der Quartiersversorger soll aus städtebaulichen Gründen nicht nach außen abgeschirmt sein. Eine Zugänglichkeit (Fußgänger) von der Kapellenstraße oder der Jägerstraße aus ist erwünscht und steigert die Qualität des Vorhabens. Wie bereits erwähnt, befinden sich die Kundenparkplätze im Innenbereich. Die Kfz-Erschließung erfolgt nur von der Kapellenstraße und in einiger Entfernung zum Kreuzungsbereich Jäger-/Kapellenstraße. Die öffentlichen Stellplätze (Dauerstellplätze) im Nahbereich sind Bestandteil des Lizenzgebietes Wunderburg und dienen dieser Funktion.</li> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			wenn aber schon Wohnbebauung und Geschäftsbetrieb, dann nicht auf Kosten der eingesessenen Bewohner sondern unter Berücksichtigung dieser; wollen nämlich auch attraktiv leben.	
6.	Bürger F	12.10.2014	<p><b>Vorbemerkung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gegenüber der Konzeption vom Sommer 2013 haben sich hinsichtlich zukunftsfähigen und aktuellen Erfordernissen keinerlei Verbesserungen ergeben, besonders in Bezug auf Interessenskonflikt „autogerechte Erschließung vs. kinderfreundliche Gestaltung“ verfestigt sich antiquierte Sichtweise zulasten jüngerer Generation;</li> <li>- Entwicklung einer Fläche (geringe Entfernung zu zentralen Einrichtungen, nahe gelegene Infrastruktureinrichtungen) ist zu begrüßen; Freiflächen werden geschont; Verkehrsaufwand ist in geringem Maße erforderlich u. zu einem hohen Anteil innerhalb Umweltverbund (Gehen, Radfahren, Bahn- u. Busnutzug - u. deren intelligenter Vernetzung) zu bewältigen; soziale Einbindung erscheint in best. Nachbarschaft möglich als bei neu zu besiedelndem Bereich.</li> <li>- aufgrund Lage auf Wohnungsmarkt ist auf Schaffung erschwinglichen Wohnraums für Familien zu achten; altersgemischtes Klientel wäre anzustreben; andernfalls besteht Gefahr, dass mit Heranwachsen der Kinder innerhalb enger Zeitfenster zu rapide Umbrüche eintreten.</li> <li>- Erwerbgartenbau (Bedeutung f. Bamberg) sollte nicht vollständig aus Plangebiet verdrängt werden; hätte Bereicherung des Erlebniseumfelds heranwachsender Kinder zur Folge; soweit noch nicht geschehen auf schrittweise Ökologisierung hinarbeiten, wäre im Sinne zukunftsfähiger Entwicklung</li> </ul> <p>Verkehrliche Erschließung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet weist eine max. Ausdehnung v. nicht einmal 350 m Ost-West sowie nur wenig über 200 m in Nord-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Süd auf; angesichts dieser Distanz, ist jedem Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel zumutbar, „aufgrund der größeren fußläufigen Entfernungen ... massive Bedenken hinsichtlich Alltagstauglichkeit (z. B. Sicherheitsbedenken, Witterungseinflüsse etc.)“ gegen randständiges Parken auch nur ernsthaft zu erwähnen, grenzt nicht nur an Realsatire. Das ist pures Kabarett! Viele Busfahrgäste wären froh, ob solch kurzer Entfernung zu einer Haltestelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bahnhof u. Innenstadt weniger als 2 km entfernt; wichtige Infrastruktur- u. Versorgungseinrichtungen u. f. Freizeitgestaltung u. Erholung bedeutsame Grünbereiche (Hain, Adenauerufer) liegen noch näher; Stadionbad u. Bambados sind bei 3 km Fahrweg zu erreichen; selbstredend erfordert Erschließung mittels Linienbus u. Fahrrad deutliche Verbesserungen – nutzerorientiert nicht wie üblich aus Windschutzscheibenperspektive heraus erarbeitet; doch vorliegende Planung, die erneut ausschließlich Kfz-Erschließung im Auge hat, geht deutlich an Erfordernissen der Zeit vorbei.</li> <li>- einzelne Kfz-Stellplätze nah am Haus zu platzieren führt zu permanenter Verkehrsbelastung im Inneren d. Gebietes; Aufenthaltsqualität (Kinder) leidet deutlich; wohnungsnahen Flächen werden weit unter Wert genutzt.</li> <li>- geringe Ausdehnung Plangebiet lässt keine Notwendigkeit erkennen, Haupterschließungsstraßen hindurch zu führen; verkehrsberuhigte Fahrtrassen genügen (Fußweg, Fahrrad u. Anlieger frei, Verbot f. Kraftwagen u. Krafträder, Anlieger u. entsprechende Geschwindigkeitsbegrenzung – jeweils m. eingeschränktem Halteverbot verknüpft; verkehrsberuhigter Bereich...) welche not-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die städtebaulichen Konzepte mit Stand vom 03. Dezember 2013 bzw. 16. Juli 2014 wurden überarbeitet und weiterentwickelt. Die Erschließungskonzeption mit einer zentralen Parkpalette scheiterte letztendlich an der heterogenen Eigentümerstruktur des Plangebietes. Die Stadt Bamberg verfügt nicht über alle Flächen. Private Eigentümer hätten verpflichtet werden müssen, Stellplätze innerhalb der Palette zu einem frühen Zeitpunkt zu erwerben, obwohl noch keine Bauabsicht bestanden hätte. Die jetzt angestrebte Herangehensweise sieht eine Hybridlösung mit klassischen Stellplätzen am Haus, integrierten Garagen und Sammelparkierungen vor.</li> <li>- Die Aufenthaltsqualität wird aus konzeptioneller Sicht auch über die Durchgrünung generiert. Das Quartier weist ein Erschließungssystem auf, welches primär auf den Nutzungsanspruch durch die Anwohner u. a. Familien hin ausgelegt wird. Die Haupterschließungsstraßen sind als Spielstraßen und Mischflächen ausgelegt. Im Rahmen der geplanten Durchgrünung bieten die parkartige zentrale Grünlinie und auch die Gestaltung der Straßenräume mit Baumscheiben eine angemessene Aufenthaltsqualität.</li> <li>- Das Konzept weist vorwiegend verkehrsberuhigte Bereiche auf, in denen nur noch Anwohner- und Versorgungsverkehr stattfindet.</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>wendige Ver- u. Entsorgung sowie Be- u. Entladen d. priv. Kfz ermöglichen; Kfz-Stellplätze, Anzahl sollte aufgrund Alternativen reduziert werden; wären im Randbereich o. unterirdisch anzuordnen; für Menschen mit Handicap (auf unmittelbare Nähe zu ihrem Kfz angewiesen) können Flächen vorgehalten, die nur bei tatsächlichen Bedarf zum Stellplatz werden.</p> <p>- Aussage zu Zahl u. Qualität Fahrradstellplätze fehlen völlig; von Unterbringung besonderer Bauarten (mehrspurige Räder, Liegeräder, Tandems – Zubehör Kinder- u. Lastenhänger, Kindertrailer u. –sitze) ganz zu schweigen; mangels entsprechender Inhalte d. veralteten Bamberger Stellplatzsatzung wäre zumindest Bayerische Bauordnung anzuwenden; trifft keine quantitativen Aussagen, es wären Erfahrungswerte hinsichtlich Anzahl unterzustellender Fahrzeuge anzusetzen; gern verkündetem Anspruch Bambergs fahrradfreundliche Stadt zu sein, wird zurückhaltender Ansatz indes nicht im geringsten gerecht.</p> <p>Gebäude u. Grünflächen</p> <p>- geplante Anordnung der Gebäude wirkt arg altbacken u. f. künftige Siedlung (Nachbarschaft u. Gemeinschaft soll wachsen) wenig geeignet; verwirklichter Ansatz in Gaustadter Tarvisstraße ermöglicht beides: private Rückzugsbereiche u. offene, teils private, teils (halb)öffentliche Flächen f. Begegnung u. gemeinsame Aktivitäten; Menschen hätten jederzeit Wahl sich zurückzuziehen o. an Gemeinschaft teilzuhaben; nicht nur, aber besonders Kinder profitieren, wenn Kfz-Verkehr weitgehend aus Gebiet ferngehalten würde</p> <p>- sollte selbstverständlich sein, Grünflächen so zu gestalten, dass sie heimischer Natur zugutekommen; zugleich notwendig, dass diese Spiel-, Versteck- u. Aufenthaltsbe-</p>	<p>- Die Unterbringung von Fahrrädern ist stets auf eigenem Grund möglich. Hier können auch individuelle Anforderungen und Sicherheitsaspekte besser abgedeckt werden.</p> <p>- Das städtebauliche Konzept vom 03. Dezember 2013 und zuletzt in der Fassung vom Juli 2014 wurde auf der Grundlage der städtebaulichen Struktur des Bebauungsplanes Nr. 242 E vom 27.03.1998, den im letzten Verfahrensschritt vorgetragenen Anregungen und Bedenken, und den Erkenntnissen aus den weitergehenden Gesprächen mit den Alteigentümern überarbeitet. Als Ergebnis liegt nun ein überarbeitetes städtebauliches Konzept vor, welches die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf vom 05.04.2017 bildet. Es ist die Errichtung eines Wohnquartiers mit Gebäudetypologien von Einfamilienhäusern bis zu Geschosswohnungen vorgesehen, das unterschiedlichsten Wohn- und Lebensformen Raum bieten kann.</p> <p>- Die zentrale linsenartige Grünfläche ist gut geeignet eine quartiersbezogene Aufenthaltsqualität zu schaffen. Dies gilt auch in Bezug auf den Umgang mit Kindern.</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>reiche anbieten; auch, wenn innerhalb Siedlung kaum seltene Arten siedeln, erleben Kinder „Natur“ unmittelbar u. das zu Hause, eine unschätzbare Erfahrung; Verzicht auf Pestizide (Gesundheitsgefahr) wäre vorzuziehen;</p> <p>- zu Umgang mit Niederschlagwasser, zu energiesparender u. gesundheitsbewusster Bauweise, zu regenerativer Energie keine Aussagen getroffen – unverständlicher Anachronismus; Nachbesserung unabdingbar</p> <p>Fazit</p> <p>- Vorgelegte Unterlagen lassen wenig Fantasie für zukunftsorientierte Entwicklung erkennen; veraltete Ansätze u. unterlassene Aussagen prägen das Bild; in welcher Weise Bamberg Beitrag zu leisten gedenkt, propagierte Ansprüche u. a. Klimaschutz u. Familienfreundlichkeit voranzubringen ist nicht erkennbar; Unterlagen sind unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen grundlegend zu überarbeiten.</p>	<p>Sicherlich ist es schwierig in einem begrenzten innerstädtischen Areal naturnahe Räume, auch flächenmäßig, zu schaffen. Das Plangelände hat den Vorteil, dass durch die innerstädtische Lage nicht nur die Frei- und Grünbereiche entlang der Fließgewässer leicht erreichbar sind, sondern auch die Grün- und Erholungsflächen des Hain-Parks gewissermaßen vor der Haustüre liegen.</p> <p>- Die aus planungsrechtlicher Sicht erforderlichen naturschutzfachlichen Belange u. a. zur Behandlung des Niederschlagwassers wurden im Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt. Falls erforderlich wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Nutzung regenerativer Energien durch z. B. Solaranlagen ist zulässig</p> <p>- Kenntnisnahme</p>
7.	<b>Bürger G</b>	13.10.2014	<p>- Planentwurf stellt grundsätzliche Verbesserung zum letzten Entwurf dar; möchten nochmals auf Stellungnahme vom August 2013 hinweisen und daran festhalten; Bedenken und Anregungen werden nach wie vor aufrechterhalten.</p> <p>- bei neuem Entwurf wird Tatsache begrüßt, dass von zentraler Parkierung Abstand genommen wird, ebenso wie die jetzt offenere Freiflächengestaltung.</p> <p>- neuer Entwurf gibt Aspekte, die verbesserungswürdig sind.</p> <p>- wenn Reithalle nicht als Ganzes erhaltbar, dann zumindest Wahrung der Gebäudefassade, Fassade würde mit Th2 Gebäude schönen Rahmen für neues Quartier bilden.</p>	<p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Kenntnisnahme</p> <p>- Da denkmalpflegerische Belange nicht berührt waren, wurde Reithalle zwischenzeitlich zurückgebaut. Wichtig ist, dass durch den Neubau eine städtebauliche Analo-</p>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>den; Backsteinbau würde Außenwirkung des neuen Quartiers erheblich aufwerten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Randbebauung im Osten und Westen nicht zu hoch, um zu starke Verschattung im Innenbereich des Quartiers zu vermeiden.</li> <li>- untragbare Verkehrssituation am Kreuzungspunkt Nürnberger Straße/Kapellenstraße/Theresienstraße ist zu berücksichtigen, hier ist dringend modernes Verkehrskonzept zu finden um zügigen Abfluss aus dem Gebiet zu gewährleisten; verkehrstechnisch ist mehr als überfällig, Erlichstraße für Radfahrer in beide Richtungen befahrbar auszuweisen.</li> <li>- im Bereich der Fl. Nrn. 4541/1 u. 4541/5 ist es erforderlich, geplante Neubebauung weiter von Bestandsbebauungen entfernt zu halten; Neuschaffung von Wohnraum darf nicht zu Reduzierung der Lebensqualität der Anwohner führen.</li> <li>- große geplante Brachfläche hinter Randbebauung Ecke Hedwig-/Erlichstraße sollte private Grünfläche bleiben; würde Erschließungskosten für Allgemeinheit senken und Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes leisten.</li> <li>- Stadt sollte überlegen, wie sie Erschließungskosten des Quartiers so niedrig wie möglich halten könnte; stellen für gegenwärtige und zukünftige Bewohner immense</li> </ul>	<p>gie hinsichtlich der Wirkung in Bezug auf die ehemalige Reithalle entsteht. Dies steht im Zusammenhang mit der Straßenständigkeit, Geschossigkeit und Höhenentwicklung (Staffelung) des Vorhabens. Außerdem bildet das zwischenzeitlich genehmigte Vorhaben eines Quartiersversorgers den planungsrechtlich möglichen Rahmen ab, der durch den noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 242 E im Wesentlichen bereits vorgegeben war.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Die Stadt Bamberg untersucht derzeit im Zusammenhang mit dem viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke durch Bamberg Möglichkeiten, wie die Kreuzung Kapellenstraße/Nürnberger Straße/Theresienstraße anders gestaltet werden kann. Im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes für die Stadt Bamberg werden auch alle Einbahnstraßen hinsichtlich der Öffnung für den Radfahrer in beide Richtungen geprüft.</li> <li>- Die geplante Schließung des Blockrandes folgt dem Bestand und führt aus städtebaulicher und stadträumlicher Betrachtung zu keiner Verschlechterung der vorgegebenen Struktur.</li> <li>- Der Anregung wird entnommen, dass es sich hierbei um die westliche Freifläche des Baugebietes WA 9 handelt. Diese Fläche stellt eine bedeutsame Ausgleichsfläche dar, ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und wird im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt.</li> <li>- Die Erschließung des gesamten Quartiers erfolgt nach wirtschaftlichen Aspekten. Bei der Neugewinnung von Wohnbauflächen sind allerdings viele Belange zu berücksichtigen und abzuwägen. Die Erhebung von anfal-</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Kostenbelastung dar; wäre wünschenswert, wenn Stadt deswegen Erschließungskosten subventionieren würde.	lenden Erschließungskosten richtet sich für alle Bürger gleichermaßen nach den rechtlichen Rahmenbedingungen.
8.	<b>Bürger H</b>	18.10.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- haben erfahren, dass umfangreiche Baumaßnahmen über Investor eingeleitet werden sollen.</li> <li>- sind Eigentümer Jägerstraße 9, haben als Auswärtige erst jetzt von der Maßnahme erfahren, sprechen sich entschieden gegen eine Bebauung aus, die ihr Eigentum im Wert schmälert; haben nichts gegen vernünftige Nutzung, wenn Bauhöhe im bisherigen Rahmen bleibt; Planung geht weit über bisherige Gebäudehöhe hinaus; verwehren sich dagegen; hat Angst, dass Maßnahme zu Beeinträchtigung seines Hauses aufgrund Schattenwurfs führt; nimmt dies nicht hin, Haus ist zu Wohnzwecken vermietet (langjährige Mieter) ; ggf. wären Schadensersatzansprüche /Mietminderung etc. zu befürchten.</li> <li>- schließt sich Schreiben von Bürger F mit weiteren Unterzeichnern an.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- In dem angesprochenen Bereich gelten derzeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 242 E vom 27.03.1998. Dieser Bebauungsplan lässt bereits eine bis zu viergeschossige Straßenrandbebauung mit Staffelgeschoss zu. Die Neuplanung folgt diesem planungsrechtlichen Rahmen und führt zu keiner Verschlechterung oder Beeinträchtigung der Situation.</li> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>
9.	<b>Bürger I</b>	10.11.2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>- möchte als Eigentümer Haus Jägerstraße 9 Eigeninteresse wahrnehmen; vermietet Wohnung langjährig zu bezahlbarem und preiswertem Betrag; Mieter wohnen lange im Haus mit geringer Fluktuation, soll so bleiben.</li> <li>- wehrt sich nicht gegen Weiterentwicklung Glaskontorgelände; Belegung ist zu begrüßen; Anliegerbedürfnisse dürfen nicht vergessen werden; es geht um Verschattung, Lichtreduzierung, Lärmbelästigung usw.; Bauhöhe ist kritisch; Frage ob garantiert werden kann, dass Gelände nicht übermäßig verschattet wird; liegen Gutachten oder Berechnungen hierzu vor? Würden diese gerne sehen.</li> <li>- schließt sich Initiative Bürger F mit Unterzeichnern vom 11.10.14 an.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- In dem angesprochenen Bereich gelten derzeit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 242 E vom 27.03.1998. Dieser Bebauungsplan lässt bereits eine bis zu viergeschossige Straßenrandbebauung mit Staffelgeschoss zu. Die Neuplanung folgt diesem planungsrechtlichen Rahmen und führt zu keiner Verschlechterung oder Beeinträchtigung der Situation.</li> <li>- Kenntnisnahme</li> </ul>
<p><b>Die nachfolgenden Schreiben gingen nach Ablauf des eigentlichen Beteiligungszeitraums ein. Sie werden auf Grund des seit Ende 2014 stattgefundenen komplexen Planungs- und Abstimmungsprozesses dennoch nachfolgend behandelt.</b></p>				



Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
10.	<b>Bürger J</b>	10.09.2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Widerspruch gegen Bebauungsplanverfahren 242 E/F – jetzt mit Planänderung vom 13.07.2015</li> <li>- hat kein Interesse, eigenes Grundstück in jegliche Bauvorhaben oder Planung einzubinden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der in der Zwischenzeit durchgeführten Planungen und Verhandlungen von A 23 und 61 mit der Eigentümerin konnte im Ergebnis eine notarielle Beurkundung durchgeführt werden, die die Planungsabsichten der Stadt und die Interessen der Eigentümerin zum Ausdruck bringen.</li> </ul>
11.	<b>Bürger K</b>	03.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sind direkte Anlieger in Erlichstraße; Es werden Bedenken geäußert; Bedenken wurden auch auf der Bürgerinformation des Bürgervereins Wunderburg am 16.02.2016 direkt an Mitarbeiter des Planungsamtes mündlich ausgesprochen; Planungen sehen große Veränderungen direkt hinter Eigentum (Haus) vor;</li> </ul> <p>Anliegen u. Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kauften Haus mit Erwartungshaltung eines geschützten privaten Innenbereiches (nicht einsehbar);</li> <li>- Nebengebäude bilden Verbund mit benachbarten Mauern; diese stützen eigene Gebäude ab;</li> <li>- durch Abriss der Mauern (stützen Dächer der Nebengebäude) wird Einsturz befürchtet</li> <li>- Absicherung des Eigentums vor Bauschäden, während der Bauphase wird befürchtet</li> <li>- Zugang zu Innenhof über Nebengebäude wird nicht gewünscht</li> <li>- Hoffen auf zufriedenstellende Lösungsmöglichkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Neuordnung der im Plangebiet direkt betroffenen Grundstücke ist auch ein Rückbau der bestehenden Nebengebäude und ehemaligen Nutzgebäude u. a. der Erlichstraße 35 erforderlich. Im Zuge der Abrisse wird ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt und in diesem Zuge ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen getroffen. Die in der Anregung genannte Erwartungshaltung bezüglich eines geschützten privaten Bereiches ist so nicht nachvollziehbar. Für den benachbarten Eigentümer war jederzeit die Möglichkeit gegeben, aufgrund eigener Interessen die betroffenen Nebengebäude zu entfernen. Die geplanten Gebäude im WA 14 sind über die Planstraße B erschlossen.</li> </ul>
12.	<b>Bürger L</b>	04.04.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bezugnahme auf Veranstaltung des Bürgervereins Wunderburg vom 16. Februar 2016; Verweis auf Behandlung des Einzelhandelsstandortes zur Entscheidung am 15. März 2016, mit Baubeginn wäre im Herbst 2016 zu rechnen; aktuelles Plankonzept wird bevorzugt;</li> <li>- Bitte um käufliche Überlassung des asphaltierten Weges auf Fl. Nr. 4557 und Berücksichtigung bei weiterer Planung, hier noch Verweis auf Höhendifferenz zwischen eigenem Grundstück, asphaltiertem Weg und Planstraße A;</li> <li>- wie in Informationsveranstaltung am 16.03.2016 erläutert; soll Erschließung Einzelhandel über Kapellenstraße erfolgen, wie bei Supermärkten üblich, erfolgt Anliefe-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Kenntnisnahme</li> <li>- Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 242 F wurde eine lärmtechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung; Bebauungsplan 242 F</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>rung in der Nacht und am frühen Morgen, Kühlaggregate laufen 24 h, kann zu unzumutbaren Belästigungen und gesundheitlichen Problemen kommen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aufgrund dieser sich abzeichnenden Probleme wird Wert auf mind. 2,5 m hohe Abschirmung zum eigenen Grundstück an den Planstraßen A und B gelegt, die im B-Plan festzusetzen ist;</li> <li>- Bürger, deren Mieter und weitere Anwohner/Hausbesitzer in Kapellenstraße würden durch geplante Parkplätze des Quartiersversorgers zusätzlich mit Lärm und Abgasen erheblich belastet.</li> </ul>	<p>„Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen im Ulanenpark“; Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieur AG, Beratung in Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017) erarbeitet. Im Bebauungsplan werden die im Fazit gewonnen Erkenntnisse als entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die im Plangebiet möglichen Gewerbebetriebe keine negativen Auswirkungen auf die schutzwürdigen (Wohn)Nutzungen zu erwarten sind. Zu diesem Aspekt wird in Kapitel 5. Anlagenlärm und den Unterpunkten 5. 1 und 5. 2 ab Seite 30 festgehalten, dass etwaige Lärmkonflikte mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht zu erwarten sind bzw. durch organisatorische Maßnahmen gelöst werden können. Diese Maßnahmen sind von der konkreten Nutzung abhängig so sind z. B. die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen entsprechend mit baulichen Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Einhausungen oder Anbringung von schallabsorbierenden Materialien zu versehen. Anlagengeräusche werden, je nach Einzelfall, durch die Begrenzung der Schallleistung eingeschränkt. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die aufgrund der gewerblichen Nutzung geforderte Lärmschutzwand aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich ist.</p>
13.	<b>Bürger M</b>	23.05.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schreiben bezieht sich nicht direkt auf das B-Plan Verfahren, hat allerdings entsprechende Auswirkung;</li> <li>- hat erfahren, dass neben seinem Gebäude (Kapellenstraße 26a) Lärmschutzwand entsteht, ist auf keinen Fall damit einverstanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 242 F wurde eine lärmtechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung; Bebauungsplan 242 F „Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen im Ulanenpark“; Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieur AG, Beratung in Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017) erarbeitet. Bereits aus dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 242 E wurden die Informationen gewonnen, dass mit einer Belastung aus dem durch die Bahnlinie Bamberg/Nürnberg resultierenden Güterverkehr zu rechnen sei. Im jetzt laufenden</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Bauleitplanverfahren wurde dabei herausgearbeitet, dass durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen in Form von Baulückenschlüssen bzw. Lärmschutzbebauungen am Eckbereich Theresien-/Kapellenstraße und an der Kapellenstraße selbst eine lärmabschirmende Wirkung zur Absenkung des Immissionseintrages bewirkt werden kann. Durch die mit dem Eigentümer geführten Verhandlungen, wurde ein solcher Baulückenschluss in Form einer Erweiterung des Bestandsbaus Kapellenstraße Nr. 26a ausgehandelt. Die daraus gewonnen Erkenntnisse wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Ein entsprechender Bauantrag des Eigentümers ist derzeit unter dem Az. 2256/16 in der bauordnungsrechtlichen Bearbeitung.</p>
14.	<b>Bürger N</b>	05.11.2016	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Investor (BA I Einzelhandelsstandort) hat Betroffenen am 27.10.2016 besucht und mitgeteilt, dass der Bauantrag dazu eingereicht wurde;</li> <li>- eigenes Grundstück liegt direkt an Planstraße A/Einzelhandelsstandort mit Anlieferung für Markt und Zu- und Ausfahrt für 107 Tiefgaragenstellplätze und 58 (oberirdische) Stellplätze;</li> <li>- Bürger erläuterte Investor, dass damalige Gewerbenutzung (Glaskontor) für 55 Jahre bereits eine 2,5 bis 3,5 m hohe Lärmschutzwand erforderte, diese wurde bei Abriss des Glakontors wegen Baufälligkeit mit eingerissen;</li> <li>- Grundmauer dieser Wand steht noch, die bereits in einem Schreiben vom 04.04.2016 geforderte Lärmschutzwand soll wegen der zu erwartenden Belastungen aus der Marktnutzung (Anlieferung, Ein- und Ausfahrtsverkehr, Abgasbelastung) wieder errichtet werden;</li> <li>- wenn bereits vor 55 Jahren Rücksicht genommen wurde, dann ist heute wegen Rücksichtnahmegebot die Abgasmauer ein absolutes Muss;</li> <li>- Mauer bereits bei Baubeginn errichten auch wegen erheblichem Baulärm;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 242 F wurde eine lärmtechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung; Bebauungsplan 242 F „Zwischen Kapellenstraße, Erlichstraße und Hedwigstraße – Wohnen im Ulanenpark“; Bericht Nr. 090-4562; Möhler + Partner Ingenieur AG, Beratung in Schallschutz + Bauphysik, Schützenstraße 8, 96047 Bamberg; 08.03.2017) erarbeitet. Im Bebauungsplan werden die im Fazit gewonnen Erkenntnisse als entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die im Plangebiet möglichen Gewerbebetriebe keine negativen Auswirkungen auf die schutzwürdigen (Wohn)Nutzungen zu erwarten sind. Zu diesem Aspekt wird in Kapitel 5. Anlagenlärm und den Unterpunkten 5. 1 und 5. 2 ab Seite 30 festgehalten, dass etwaige Lärmkonflikte mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft nicht zu erwarten sind bzw. durch organisatorische Maßnahmen gelöst werden können. Diese Maßnahmen sind von der konkreten Nutzung abhängig so sind z. B. die Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen entsprechend mit baulichen Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Einhausungen oder Anbringung von schallabsorbierenden Materialien zu versehen. Anlagengeräusche werden, je nach Einzelfall, durch die Begrenzung der Schalleistung eingeschränkt. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die geforderte Lärmschutzwand aus</li> </ul>

Nr.		Schreiben v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bürger selbst und angrenzende Hausbesitzer wären ohne Mauer unzumutbar belastet und könnten Terrasse und Balkon im 1. OG kaum mehr nutzen;</li> <li>- es soll auch geprüft werden, ob Fl. Nr. 4547 käuflich erworben werden könne; der bestehende asphaltierte Weg weise zu 2/3 ein Gefälle von 1,6 m nah hinten zur ehemaligen Glaskontorfläche auf.</li> <li>- Ortsbegehung wird angeboten.</li> </ul>	<p>gutachterlicher Sicht aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht erforderlich ist.</p> <p>- Kenntnisnahme</p>



ehemaliges  
Glaskontorgelände  
Gestaltungplan - Umlegung



STADT BAMBERG  
STADTPLANUNGSAUSSCHUSS

Stadtplanungsamt Bamberg  
Abteilung Bauabwägungsplanung

Tektur 5  
Bamberg, Juli 2014  
Bearbeiter: Michael Rebhan

Planstand vom 15.07.2014  
Gezeichnet: Sonja Knöppel





ehemaliges  
Glaskontorgelände  
Gestaltungplan



Stadtplanungsamt Bamberg  
Abteilung Bauabw. und Bebauungsplanung

Bamberg, 05.04.2017  
Bearbeiter: Michael Rebhan

Tektur 17  
Planstand vom 21.03.2017  
Gezeichnet: Sonja Knöppel